DRO

LE

DROIT CIVIL CANADIEN

IX

DRO

REVU

Conseil du F
de Mon
Mc

Auteur du "M

T

CONTENANT L
L'EN

WIL
LIBRAIRIE

LE
DROIT CIVIL CANADIEN

AVEC

REVUE DE LA JURISPRUDENCE DE NOS TRIBUNAUX

PAR

P.-B. MIGNAULT,

Conseil du Roi, Docteur en Droit, Ancien Bâtonnier du Barreau de Montréal, Professeur de Droit civil à l'Université McGill, Membre de la Commission conjointe internationale.

Auteur du "Manuel de Droit parlementaire", du "Code de procédure civile annoté" et du "Droit paroissial".

TOME NEUVIÈME

CONTENANT LES TITRES DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES, DE L'ENREGISTREMENT DES DROITS RÉELS ET DE LA PRESCRIPTION.

MONTRÉAL :
WILSON & LAFLEUR, Editeurs,
LIBRAIRIE DE DROIT ET DE JURISPRUDENCE,
17 et 19, rue St-Jacques.

1916

KA990
M53
v.9

260658

MIGNEAULT, P.B.

ENREGISTRÉ conformément à la loi du Parlement du Canada, en l'année mil neuf cent seize, par WILSON & LAFLEUR, de Montréal, au bureau du Ministre de l'Agriculture à Ottawa.

Ce ne
Canadien s
l'inverse d
qui coûte, c
vers le Co
et la compo
des loisirs,
Enfin, puisq
terme d'une
prise, mais

Ce volu
thèques, De
cription. Ce
ment dit, ca
Commerciales
lois civiles, e
Le plan de c
Les tables o
de Montréal,
compilation
mer toute ma

Les titres
cription sont i
tout pur. Il
trement des d

PRÉFACE

Ce neuvième et dernier volume de mon *Droit Civil Canadien* s'est fait attendre. Je ne m'en excuse point. A l'inverse du dicton populaire *ce n'est que le premier pas qui coûte*, c'est le dernier pas de cette longue course à travers le Code civil qui m'a paru difficile. La préparation et la composition d'une oeuvre comme la mienne exigent des loisirs, et ce sont surtout les loisirs qui m'ont manqué. Enfin, puisque tout finit ici bas, je touche aujourd'hui au terme d'une tâche que j'ai peut-être témérairement entreprise, mais qu'il m'est maintenant donné d'achever.

Ce volume contient les titres *Des privilèges et hypothèques*, *De l'enregistrement des droits réels* et *De la prescription*. Ce sont les derniers titres du Code civil proprement dit, car le Livre IV, qui porte la rubrique "*Lois Commerciales*", est un hors-d'oeuvre dans un recueil de lois civiles, et n'entrerait pas dans le cadre de cet ouvrage. Le plan de ce volume est le même que celui du tome 8. Les tables ont été préparées par M. Guy Vanier, avocat de Montréal, qui a bien voulu également m'aider dans la compilation de la jurisprudence, et je dois lui en exprimer toute ma reconnaissance.

Les titres *Des privilèges et hypothèques* et *De la prescription* sont intéressants à étudier, car c'est du droit civil tout pur. Il n'en est pas de même du titre *De l'enregistrement des droits réels*. Malgré l'importance incontes-

table de ce dernier titre, sa matière est aride et sa rédaction inférieure à celle des autres titres du Code. Je me suis même demandé si nos lois d'enregistrement, à raison de leurs modifications fréquentes et de l'extrême complication des transactions immobilières, n'ont pas besoin d'une refonte intelligente. Et je ne suis pas éloigné de croire que nous pourrions trouver un système plus simple en même temps que plus sûr. Qu'il me soit permis d'ajouter qu'on devrait sérieusement étudier le système Torrens, afin de voir s'il ne serait pas possible d'en tirer des éléments utiles qui simplifieraient la vérification des titres fonciers. Gardons-nous de la présomptueuse erreur de penser que nos lois sont tellement parfaites que nous ne pourrions, avec avantage, faire des emprunts à d'autres systèmes de législation, surtout lorsque ces systèmes — et cela est certainement vrai de la loi Torrens — ont obtenu des succès éclatants ailleurs.

Il ne me reste qu'à prendre définitivement congé de mes lecteurs. Leur extrême indulgence m'a puissamment encouragé à entreprendre et à terminer ce commentaire du Code civil de la Province de Québec. Et je ne me défends pas d'un sentiment de vive satisfaction que j'aie pu enfin écrire la dernière ligne de ce long ouvrage. Je dépose désormais la plume, et la seule récompense que je puisse souhaiter, c'est, comme je le disais dans la préface du premier volume, qu'on me rende le témoignage "d'avoir été utile, non seulement à mes confrères dans la "profession légale, mais surtout à ceux qui aspirent à le "devenir."

P. B. MIGNAULT.

Montréal, 23 février 1916.

Erratum: A la page 559, avant-dernière ligne, il faut lire "eût commencé" au lieu de "avait commencé".

T

TITRE
HY

CHAPIT
RA

CHAPIT
§ I
§ II

§ III

§ IV.

§ V.
§ VI.

§ VII.
Section I. –
§ I. –

§ II. –
1°

TABLE DES MATIÈRES

CONTENUES

DANS LE TOME NEUVIÈME

PAGES

TITRE DIX-SEPTIEME. — DES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES 1

CHAPITRE PREMIER. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES 1

CHAPITRE DEUXIEME.—DES PRIVILÈGES . . 7
§ I. — Définition et nature du privilège . . 7
§ II. — Concours parmi les créanciers privilégiés 10
§ III. — Droits des créanciers qui ont obtenu subrogation aux droits d'un créancier privilégié 10
§ IV. — Droits des cessionnaires de différentes parties d'une créance privilégiée 13
§ V. — Privilèges de la Couronne 15
§ VI. — Privilège résultant de la séparation de patrimoine 15
§ VII. — Diverses espèces de privilèges . . . 16
Section I. — *Des privilèges sur les biens meubles* . . 17
§ I. — Distinction entre les privilèges généraux et les privilèges particuliers. . 17
§ II. — Rang des privilèges sur les meubles. 18
1° Les frais de justice, et les dépenses faites dans l'intérêt commun 19

PAGES

2° La dîme 26
3° La créance du vendeur 27
4° Les créances de ceux qui ont un droit de gage ou de rétention 33
(a) Les voituriers 34
(b) L'hôtelier 35
(c) Le mandataire ou consignataire. 37
(d) Le commodataire 37
(e) Le dépositaire 38
(f) Le gagiste 38
(g) L'ouvrier sur la chose qu'il a réparée et les personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994*c* 38
(h) L'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré pour le remboursement du prix et des impenses qu'il a faites 39
5° Les frais funéraires 39
6° Les frais de dernière maladie 42
7° Les taxes municipales 43
8° La créance du locateur 44
9° Le privilège du propriétaire d'une chose qui a été vendue à la poursuite d'un tiers 46
10° Les domestiques et engagés 47
§ III. — Des privilèges de certains ouvriers, des pêcheurs et des compagnies d'assurance mutuelle 49
1° Privilège des pêcheurs 49
2° Privilège des compagnies d'assurance mutuelle 50
3° Privilège de certains ouvriers 50
§ IV. — Dispositions de renvoi 51

PAGES

Section II. — *Des privilèges sur les immeubles* . . 52
1° Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun 54
2° Les frais funéraires 56
3° Les frais de dernière maladie 56
4° Les frais de labours et de semences. 56
5° Les cotisations et réparations 58
6° Les sommes dues aux compagnies pour l'empierrement de chemins. . 59
7° Les droits seigneuriaux 60
8° La créance du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte, du constructeur et du fournisseur de matériaux . . . 60
(a) Le journalier et l'ouvrier 66
(b) Le constructeur 70
(c) L'architecte 72
(d) Le fournisseur de matériaux . . 73
9° La créance du vendeur 76
10° La créance des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel 81
Section III. — *Comment se conservent les privilèges sur les immeubles* 82

CHAPITRE TROISIEME. — DES HYPOTHÈQUES 83
Section I. — *Dispositions générales* 83
§ I. — Définition et nature de l'hypothèque. 83
1° L'hypothèque est un droit réel . . . 83
2° L'hypothèque donne un droit de préférence 84
3° L'hypothèque confère un droit de suite 84
4° L'hypothèque est indivisible 84

PAGES

5° L'hypothèque est un droit accessoire. 86
6° L'hypothèque s'étend à tous les accessoires de la dette 88
7° L'hypothèque ne peut être constituée que sur les immeubles 88
8° L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes déterminées par la loi 93
§ II. — Différentes espèces d'hypothèques . . 93
§ III. — L'hypothèque ne peut être acquise sur les biens d'une personne notoirement insolvable 94
Section II. — *De l'hypothèque légale* 96
§ I. — Hypothèque légale des femmes mariées 98
§ II. — Hypothèque légale des mineurs et des interdits 101
§ III. — Hypothèque légale de la Couronne . 104
§ IV. — Hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle 105
Section III. — *De l'hypothèque judiciaire* 106
Section IV. — *De l'hypothèque conventionnelle* . . . 111
§ I. — Définition et nature du contrat 111
§ II. — Capacité des parties 113
§ III. — Forme du contrat hypothécaire . . . 120
§ IV. — Spécialité du contrat hypothécaire . . 123
Section V. — *Du rang que les hypothèques ont entre elles* 129

CHAPITRE QUATRIEME. — De l'effet des privilèges et hypothèques relativement au débiteur ou au tiers-détenteur . . . 135
§ I. — L'hypothèque n'affecte pas le droit de propriété 135

PAGES

§ II. — Prohibition de détériorer l'immeuble. 135
§ III. — Droit de suite du créancier hypothécaire 140
Section I. — *De l'action hypothécaire* 141
§ I. — Nature de cette action 141
§ II. — Qui peut l'intenter? 142
§ III. — Contre qui l'action hypothécaire peut être intentée? 142
§ IV. — Objet de l'action 145
§ V. — Recours ouverts au tiers-détenteur. . 146
1° De l'exception de discussion 148
2° De l'exception de garantie 152
3° De l'exception de subrogation (cedendarum actionum) 154
4° De l'exception résultant des impenses 155
5° De l'exception résultant d'une créance privilégiée ou hypothèque antérieure 161
Section II. — *De l'effet de l'action hypothécaire* . . 164
§ I. — Nullité des aliénations faites par le tiers-détenteur après l'institution de l'action hypothécaire 164
§ II. — Comment se fait le délaissement. . . 166
§ III. — Droit du tiers-détenteur de réclamer ses servitudes et droits réels sur l'immeuble délaissé 171

CHAPITRE CINQUIEME. — De l'extinction des privilèges et hypothèques 177
§ I. — Extinction totale de la chose, son changement de nature ou sa mise hors du commerce 178
§ II. — Résolution ou extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans

PAGES

la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque 180
§ III. — Confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée . . . 181
§ IV. — Remise expresse ou tacite du privilège ou de l'hypothèque 182
§ V. — Extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi le cas de l'article 1197 183
§ VI. — Le décret forcé et autres ventes qui en ont l'effet et l'expropriation pour cause d'utilité publique 187
§ VII. — Le jugement en ratification de titre. . 188
§ VIII. — La prescription 188

TITRE DIX-HUITIEME. — De l'enregistrement des droits réels 189

CHAPITRE PREMIER. — Dispositions générales 190
§ I. — Définition de l'enregistrement. Sa nécessité 190
§ II. — Droits réels qui sont exempts d'enregistrement 193
1° Certains privilèges 194
(a) Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun 194
(b) Les frais de labours et de semences 194
(c) Les cotisations et répartitions . . 194
(d) Les droits seigneuriaux 195

PAGES

(e) Les gages des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel 195

2° Les titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc alleu ou en franc et commun soccage 195

3° Les hypothèques de la Couronne créées en vertu de l'acte pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec, 9Vict., ch. 62 196

4° Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachats . . . 196

5° Les créances des compagnies d'assurance mutuelle pour contribution payable par les assurés 196

6° Les créanciers des compagnies pour l'empierrement des chemins contre leurs membres et ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins. . 196

§ III. — La connaissance d'un droit ne supplée pas au défaut d'enregistrement 197

§ IV. — Rang des créances privilégiées non enregistrées 200

§ V. — Personnes qui peuvent requérir l'enregistrement et à qui on ne peut opposer le défaut 201

§ VI. — Effets de l'enregistrement 203

§ VII. — Cas où l'enregistrement ne peut plus se faire 206

PAGES

CHAPITRE DEUXIEME. — RÈGLES PARTICULIÈRES À DIFFÉRENTS TITRES D'ACQUISITION DE DROITS RÉELS 210

§ I. — Actes translatifs de propriété . . . 210

§ II. — Délai pour effectuer l'enregistrement de certains droits réels 219

1° Droits de mine 219

2° Privilège du vendeur 220

3° Jugements annulant un acte d'aliénation ou admettant le droit de réméré 221

4° Privilège d'ouvrier, de fournisseur, de constructeur et d'architecte 222

5° Privilège de copartageants et de cohéritiers 224

6° Droit de préférence des créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine 224

7° Privilège pour frais funéraires et de dernière maladie 225

8° La substitution fidéicommissaire . . 226

9° Droits résultant d'un testament . . . 227

§ III. — Dispositions particulières quant à l'enregistrement de certains droits réels 230

1° Droits matrimoniaux de la femme. . 230

(a) L'hypothèque légale de la femme mariée 230

(b) Le douaire coutumier 232

2° Droits de mineurs ou interdits . . . 234

3° Les servitudes 236

4° L'hypothèque judiciaire et les créances de la Couronne 238

PAGES

5° Effet de l'enregistrement d'un titre quant aux intérêts ou aux arrérages de rente 240
6° La renonciation à une succession, à la communauté ou au douaire . . . 242
7° La cession de créances privilégiées ou hypothécaires 244
8° Le bail d'immeubles 251

CHAPITRE TROISIEME. — Du rang que les droits réels ont entre eux 253

CHAPITRE QUATRIEME. — Du mode et des formalités de l'enregistrement 258
Section I. — *De la transcription* 259
Section I. — *De l'inscription* 262

CHAPITRE CINQUIEME. — De la radiation de l'enregistrement des droits réels . . 271
Section I. — *De la radiation volontaire* 273
Section II. — *De la radiation forcée* 283
Section III. — *Comment la radiation s'effectue* . . . 290

CHAPITRE SIXIEME. — De l'organisation des bureaux d'enregistrement 293
Section I. — *Des bureaux et des registres* 293
Section II. — *Du plan et du livre de renvoi officiels et dispositions qui s'y rattachent* 304
§ I. — Du cadastre des immeubles 305
§ II. — Du renouvellement de l'enregistrement 319
Section III. — *De la publicité des registres* 328

PAGES

TITRE DIX-NEUVIEME. — DE LA PRESCRIPTION 334

CHAPITRE PREMIER. — DISPOSITIONS GÉNÉRALES 335

§ I. — Définition et différentes espèces de prescriptions 335

§ II. — Renonciation à la prescription . . . 338

§ III. — Cas où les tribunaux doivent appliquer la prescription même d'office. 345

§ IV. — Loi qui régit la prescription 353

(a) Prescription des immeubles . . . 353

(b) Prescription des meubles 353

CHAPITRE DEUXIEME. — DE LA POSSESSION. 357

§ I. — Définition et nature de la possession. 357

§ II. — Qualités que doit avoir la possession pour conduire à la prescription . . 360

§ III. — Jonction des possessions 375

CHAPITRE TROISIEME. — DES CAUSES QUI EMPÊCHENT LA PRESCRIPTION ET EN PARTICULIER DE LA PRÉCARITÉ ET DES SUBSTITUTIONS 379

§ I. — Choses qu'on ne peut acquérir par la prescription 379

§ II. — Règle que la bonne foi se présume toujours 380

§ III. — De la précarité 383

(a) La prescription acquisitive . . . 384

(b) L'interversion de titre 391

(c) La prescription libératoire . . . 399

PAGES

CHAPITRE QUATRIEME. — DE CERTAINES CHOSES IMPRESCRIPTIBLES ET DES PRESCRIPTIONS PRIVILÉGIÉES 401
§ I. — Des choses qui sont imprescriptibles. 401
1° Droits du souverain 401
2° Domaine public de la Couronne . . . 402
3° Domaine privé de la Couronne . . . 404
4° Créances de la Couronne 408
5° Les choses sacrées 409
6° Les choses destinées à l'usage du public 410
§ II. — Des prescriptions privilégiées 411

CHAPITRE CINQUIEME. — DES CAUSES QUI INTERROMPENT OU SUSPENDENT LA PRESCRIPTION 414
Section I. — *Des causes qui interrompent la prescription* 416
§ I. — De l'interruption naturelle 416
§ II. — De l'interruption civile 417
1° De la demande en justice 418
(a) Incompétence du tribunal 422
(b) La nullité de la procédure par défaut de forme 423
(c) Le désistement de la demande. . 424
(d) La péremption d'instance 424
(e) Le rejet de la demande 425
2° De la reconnaissance du débiteur ou du possesseur, ou sa renonciation au bénéfice du temps écoulé . . . 426
§ III. — Des effets de l'interruption 434
1° Effets de l'interruption à l'égard de la prescription elle-même 434

PAGES

(a) L'interruption naturelle 435
(b) L'interruption civile 436
2° Effets de l'interruption quant à la caution et au débiteur principal . . 439
3° Effets de l'interruption quant aux créanciers 441
4° Effets de l'interruption quant aux débiteurs 444
Section II. — *Des causes qui suspendent le cours de la prescription* 449
§ I. — Personnes contre qui la prescription ne court pas 451
1° Mineurs et interdits, et autres incapables 453
2° Les absents 454
3° La femme mariée 455
4° Les époux l'un à l'égard de l'autre. . 459
§ II. — Suspension qui dépend des modalités d'une créance 460
§ III. — Suspension de la prescription en faveur de l'héritier bénéficiaire quant aux créances qu'il a contre la succession 463
§ IV. — Effets de la suspension de la prescription quant aux créanciers solidaires et à leurs héritiers 466

CHAPITRE SIXIEME. — DU TEMPS REQUIS POUR PRESCRIRE 467
Section I. — *Dispositions générales* 468
Section II. — *De la prescription trentenaire, de celle des rentes et intérêts et de la durée de l'exception* 471

PAGES

§ I. — La prescription trentenaire est la prescription de droit commun . . 471
§ II. — Imprescriptibilité de l'exception . . 476
§ III. — Prescription de l'action en reddition de compte 480
§ IV. — Prescription d'un droit accessoire. . 481
§ V. — Droit de réméré et droit de résolution de la vente immobilière . . . 482
§ VI. — Rentes 483
§ VII. — Intérêts, loyers, fermages et arrérages de rentes 485
Section III. — *De la prescription par les tiers acquéreurs* 489
§ I. — Principe général de la prescription par les tiers acquéreurs 490
§ II. — Les biens auxquels s'applique la prescription en faveur des tiers acquéreurs 491
§ III. — Conditions requises pour la prescription en faveur des tiers acquéreurs 495
1° La possession utile 496
2° Le juste titre 497
3° La bonne foi 501
§ IV. — Terme de la prescription en faveur des tiers acquéreurs 505
§ V. — Effet de la prescription en faveur des tiers acquéreurs 506
Section IV. — *De quelques prescriptions de dix ans*. 509
§ I. — Prescription de l'action en restitution des mineurs pour lésion et de l'action en réformation des comptes du tuteur. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour erreur, fraude, violence ou crainte 510

PAGES

1° Actions du mineur 510
2° Actions de l'interdit 513
3° Action en rescision de contrats pour erreur, fraude, violence ou crainte. 513

§ II. — Prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et les entrepreneurs à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux 514

Section V. — *De quelques courtes prescriptions* . . 518

§ I. — De la prescription de cinq ans . . . 519

1° Actions par ou contre un avocat ou procureur 521
2° Action par ou contre un notaire, officier de justice ou autre fonctionnaire 526
3° Action fondée sur une lettre de change, billet promissoire ou billet pour la livraison de grains ou autres choses, ou sur une créance de nature commerciale 526
4° Action fondée sur une vente d'effets mobiliers entre non-commerçants de même qu'entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas . . 529
5° Action fondée sur le louage d'ouvrage, ou réclamant le prix du travail soit manuel, professionnel ou intellectuel, ou la valeur de matériaux fournis 530
6° Action du médecin et chirurgien à raison de ses visites, soins, opérations et médicaments 531

PAGES

§ II. — De la prescription de deux ans . . . 532
1° Action réclamant des dommages pour séduction et frais de gésine 533
2° Action réclamant des dommages résultant de délits et quasi-délits . . 533
3° Action des employés non réputés domestiques et dont l'engagement est pour une année ou plus 536
4° Action des précepteurs et instituteurs pour l'enseignement, y compris la nourriture et le logement par eux fournis 536
§ III. — De la prescription annale 537
1° Action pour injures verbales ou écrites 538
2° Action pour injures corporelles . . . 538
3° Action pour gages des domestiques de maison ou de ferme, de commis de marchands ou autres employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois ou pour moins d'une année 541
4° Action pour dépenses d'hôtellerie ou de pension 542
§ IV. — Courtes prescriptions établies par des lois particulières 543
§ V. — Effet absolu des prescriptions courtes 544
§ VI. — De la prescription quant aux meubles corporels 545
Jurisprudence 556
Section VI. — *Dispositions transitoires* 559

Notes supplémentaires 560

Adam
Aitken
Alixe *v*
Allen *v*
Almour
Angers
Archam
Armstro
Attorne

Bachand
Baker *v*
Banque
Banque
Banque
Banque
Banque
Banque
Banque
Banque
Banque
Barbe *v*.
Barette
Barnard
Barrette
Barrette
Barsalou
Learn

TABLE DES ARRÊTS

CITÉS

EN CE VOLUME.

A

PAGES

Adam *v.* Flanders 193
Aitken *v.* Bisaillon 323
Alixe *v.* Boulais 449
Allen *v.* Merchants' Marine Insurance Co. 340
Almour *v.* Harris 420
Angers *v.* Dillon 529
Archambault *v.* Thouin 214, 216, 221
Armstrong *v.* Trudel 431
Attorney General *v.* Price 407

B

Bachand *v.* Bisson 225
Baker *v.* The Metropolitan Building Society 382
Banque de St-Hyacinthe *v.* Bernier 350
Banque d'Hochelaga *v.* Richard 431
Banque d'Hochelaga *v.* Stephenson 74
Banque du Peuple *v.* Huot 433
Banque du Peuple *v.* Laporte 321
Banque Jacques Cartier *v.* Picard 67
Banque Nationale *v.* Davidson 241
Banque Nationale *v.* Eastern Townships Bank 285
Banque de Toronto *v.* Perkins 115
Barbe *v.* Barbe 199
Barette *v.* Commissaires d'écoles de St-Cyprien 419
Barnard *v.* Molson 24
Barrette *v.* La corporation de St-Barthélemi 309
Barrette *v.* Lallier 41
Barsalou *v.* The Royal Institution for the Advancement of Learning 181

PAGES

Bastien *v.* Desjardins 162, 163
Beauchêne *v.* Pacaud 239
Beaudette *v.* Cormier 286
Beaudry *v.* Bissonnette 557
Beaudry *v.* Desjardins 41, 208, 225
Beaudry *v.* Dunlop 23
Bélanger *v.* Durocher 167
Bélanger *v.* Lacroix 140
Bélanger *v.* McCarthy 178
Béliveau *v.* Duchesneau 114
Bell *v.* Garceau 243
Bell *v.* Hartford Fire Insurance Co. 430
Bergeron *v.* Drolet 312
Bernard *v.* Bernard 82, 308
Bernard *v.* Carbonneau 436, 523
Bernard *v.* Charretier 233
Bernard *v.* Molson 22
Bérubé *v.* Morneau 201, 324, 325
Bilodeau *v.* Benoit 101, 285
Bilodeau *v.* Richard 309
Bilodeau *v.* Sharples 31
Bisson *v.* Michaud 444
Bissonnet *v.* Town of Farnham 420
Boisvert *v.* Johnson 124, 260, 311
Bonin *v.* Ducharme 543
Bouchard *v.* Bhérer 528
Boucher *v.* Morrison 433
Boulet *v.* Métayer 420
Bourassa *v.* McDonald 207, 208, 323
Bourgeois *v.* Boudreau 23
Breakey *v.* Carter 350
Brissette *v.* Pillsbury 534
Bresse et Arcand et La Société de Construction permanente
de Québec 55
Bricault dit Lamarche *v.* Bricault dit Lamarche 23, 241
Brodeur *v.* Collette 432
Brown *v.* Borden 527
Brown *v.* Hawksworth 32
Bruneau *v.* Gagnon 22
Brunelle *v.* Lafleur 207, 323

PAGES

Brunet *v.* Bruneau 92
Butler *v.* Légaré 377

C

Cadrain *v.* Théberge 321
Canadian General Electric Co. *v.* Shipton Electric Light and Power Co. 79, 81
Caron *v.* Cloutier 429
Caron *v.* Houle 309
Carpenter *v.* Déry 280, 292
Carrier *v.* Angers 192, 217
Carrière *v.* Sigouin 73, 74
Carter *v.* Breakey 534
Carter *v.* McLean 420
Cartier *v.* Boudreault 93
Cassils *v.* Crawford 556
Caverhill *v.* Prévost 431
Caya *v.* Pellerin 218
Caya *v.* The Trust and Loan Co. 122
Charest *v.* The Stanstead & Sherbrooke Mutual Fire Insurance Co. 106
Charlebois *v.* Cahill 192
Charlebois *v.* La société de construction métropolitaine 203, 215, 262
Charlebois *v.* Sauvé 199
Charpentier *v.* Craig 453
Charpentier *v.* Lapointe 75
Chartrand & Faucher 216
Chef dit Vadeboncoeur *v.* Thivierge 321
Chisholm *v.* Pauzé 232
Christin *v.* Archambault 430
Cité de Montréal *v.* Lefebvre 68
Cité de Montréal *v.* McGee 351, 461, 540, 541
Cité de Montréal *v.* Murphy 448
Cité de Québec *v.* Ferland 241
Clarke *v.* Lacombe 390
Cloutier *v.* Jacques 217
Cochrane *v.* McShane 3
Cohen et Kent et Rosenstein 49
Colville *v.* The Building Society 217

PAGES

Commissaires d'écoles de St-Henri *v.* Desmarteau 441
Commissaires d'écoles de Westmount *v.* Barolet 22, 26
Commissaires de St-Alexis *v.* Price 382
Compagnie d'assurance mutuelle des Industries *v.* Morency 106
Compagnie de prêt et crédit foncier *v.* St-Germain 160
Compagnie Gignac *v.* Cité de Québec 375
Connecticut and Passumpsic Ry. Co. *v.* Comstock 528
Cormier *v.* Leblanc 360
Cornell *v.* Liverpool and London and Globe Insurance Co. 340
Corporation de la cité de Sherbrooke *v.* Dufort 349, 351
Corporation du village de Cowansville *v.* Duggan 95, 207
Corporation of Richmond *v.* Richmond Industrial Co. 170
Cotnoir *v.* Brisson 284
Crépeau *v.* Collin 156
Cushing *v.* Burns 430

D

Daigle *v.* Michaud 9, 22
Daignault *v.* Demers 285, 323
Dallaire *v.* Gravel 218
Dames Ursulines *v.* Gingras 342
Daneau *v.* The St. Lawrence Steamship Co. 35
Daniel *v.* McDuff 223, 319
Davignon *v.* Roy 101
Davis *v.* Thibault 396
De Bellefeuille *v.* Desmarteau 22
De Berger *v.* Kane 22
Delesderniers *v.* Kingsley 217
Del Sole *v.* La cité de Montréal 535
Demers *v.* Byrd 71, 246
Dépatie *v.* Barré 252
Déroche *v.* Gagné 238
Desilets *v.* Martel 127
Desmarteau *v.* Darling 420
Despins *v.* Doneau 321
Desrosiers *v.* Lamb 280, 330
Destroismaisons *v.* Gibault 238
Devoyau *v.* Watson 229
Dorion *v.* Robertson 329
Doutre *v.* Gagnier 331

PAGES

Drouin *v.* Hallé 208
Dubuc *v.* Kidston 167
Duchesneau *v.* Bleau 321
Dufour *v.* Dufour 434
Dufresne *v.* Dixon 193, 205
Dufresne *v.* Dubord 79, 128
Duhaime *v.* Pratte 30
Duhaime *v.* Têtu 538
Dumontier *v.* Montizambert 332
Dunn *v.* Wiggins 199
Dupuis *v.* Canadian Pacific Ry. Co. 421
Dupuis *v.* Cédillot 79
Dupuis *v.* Hudon 527
Dupuy *v.* McClanagan 252
Duval *v.* Grant 56, 201

E

Eastern Townships Bank *v.* Bishop 207
Eaton *v.* Murphy 534
Ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice de Montréal *v.* Jacobs 530
Ethier *v.* Paquette 230
Exchange Bank of Canada *v.* Murray 49

F

Farand *v.* Paulos 352
Farmer *v.* Devlin 199
Farrell *v.* Brand 432, 438
Filiatrault *v.* Goldie 528, 530, 556, 558
Foley *v.* Godfrey 261
Forget *v.* Ostigny 432
Fonderie de Plessisville (la) *v.* Brisson 199
Forgues *v.* Belleau 294
Franchère *v.* Boutillier 231
Franey *v.* Costello 557
Fraser *v.* Boucher 146, 309, 328
Fraser *v.* Poulin 265
Fréchette *v.* Ouimet 69

G

PAGES

Gagnon *v.* Delisle 322
Gagnon *v.* Valentine 243
Galarneau *v.* Tremblay 66
Galarneau *v.* Vincent 76
Gariépy *v.* Paquette 284
Gaudin *v.* Starnes 27
Gauthier *v.* Charlebois 421
Gauthier *v.* Michaud 256
Gauthier *v.* Valois 81
Gilbert *v.* Girard 57
Gilman *v.* Cockshutt 522
Girard *v.* Lachance 324
Goldstein *v.* Allard 338
Goulet *v.* Greene 32
Goyette *v.* Dupré 250
Gosselin *v.* Aubé 541
Grange *v.* Sauvé 529
In re Greaves 24
Grenier *v.* Chaumont 256
Grenier *v.* Gauvreau 250
Grenier *v.* Rouleau 330
Griffith *v.* Harwood 535
Grothé *v.* Stuart 207
Guy *v.* Paré 432

H

Hagar *v.* Seath 430
Hall *v.* Le maire de Montréal 538
Hamelin *v.* Pepin 238
Harris *v.* Charbonneau 75, 76
Harris *v.* Hippeman 49
Harris Manufacturing Co. *v.* McGovern 69
Hart *v.* Beauchemin 448
Hearn *v.* Vézina 557
Hébert *v.* Demers 528
Hébert *v.* Lacoste 330
Hébert *v.* Pentland 526
Henderson *v.* Mathieu 384
Homier *v.* Lemoine 146

PAGES

Huot *v.* Bienvenu 232
Hutchins *v.* Leroux 343

I

Imperial Insurance Co. *v.* Radford 24
Irving *v.* Chapleau 31

J

Jacobs *v* Chadwick 32
Jean *v.* Gauthier 534
Jean *v.* Lapointe 543
Jeannot *v.* Compagnie de prêt et crédit foncier 199
Jones *v.* Piédalu 102
Jones *v.* The Sun Mutual Insurance Co. of New York 351
Joseph *v.* Croteau 128
Joyal *v.* Deslauriers 382
Joyce *v.* Town of Outremont 350

K

Karch *v.* Lemaire 541
Kay *v.* Gibeault 162, 327, 328

L

Lachapelle *v.* Nault 404
Lacroix *v.* Nault 211, 217
Lafortune *v.* Boyer 523
Lalonde *v.* Bélanger 534
Lalonde *v.* Garand 200, 247
Lalonde *v.* Labelle 74
Lalonde *v.* Rozon 247
Lamontagne *v.* Dufresne 350
Lampson *v.* Taylor 377
Lapierre *v.* Drouin 420
Lapointe dit Desautels *v.* Charlebois 552
Laporte *v.* Les principaux officiers de l'artillerie 405
Lanfesty *v.* Renaud 256

PAGES

Larochelle *v.* Price 534
Larocque *v.* Andres 527
Larose *v.* Brouillard 208
Latimer *v.* Lajeunesse 205
Latour *v.* Latour 110
Latulippe *v.* Grenier 279, 283, 292
Laurent *v.* Lemire 286
Lavallée *v.* Paul 109, 286
Lavoie *v.* Beaudoin 540
Lebrun *v.* Bédard 146
Leclair *v.* Filion 146
Leclerc *v.* Martin 162, 202, 240
Leduc *v.* Desmarchais 541
Lefebvre *v.* Branchaud 213
Legault *v.* Viau 420
Lemieux *v.* Mitchell 110
Lemoine *v.* Dorval 377
Léonard *v.* Boisvert 558
Léonard *v.* Jobin 542
Leprohon *v.* De Bellefeuille 160
Lester *v.* Turcotte 26
Letellier de Saint-Just *v.* Blanchette 71
Léveillé *v.* Kauntz 120
L'Huissier *v.* Brosseau 535
Lionais *v.* Hendershot 193
Longpré *v.* Valade 193
Lord *v.* The Queen 280
Lortie *v.* Marien 530
Lunn *v.* Houliston 351

M

Macdonald *v.* Dillon 527
Macdonald *v.* Nolin 241
Macfarlane *v.* Irwin 384
Maclaren *v.* The Attorney General of Quebec 404
Maclaren *v.* Villeneuve 74, 75
Macpherson *v.* McCrimmon 46
Maguire *v.* Baile 31
Maillet *v.* Fontaine 21
Ex parte Mailloux 195

PAGES

Mailloux *v.* Paquette 41
Mallet *v.* Dolan 285
Mallette *v.* Hudon 203
Marcille *v.* Primeau 146
Marcoux *v.* Guay 186
Masson *v.* Merchants' Bank of Canada 534
Matte *v.* Laroche 156, 159
Matthews *v.* Brignon dit Lapierre 238, 321, 326
Mayer *v.* Léveillé 431, 543
McDonald *v.* Canada Investment 324
McDonald *v.* Lambe 377
In re McDougall, Logie & Co. 30
McClure *v.* Croteau 110
McCall *v.* Pouliot 127, 139
McCaskill *v.* Larivière 449
McConnell *v.* Dixon 256
McGreevy *v.* McGreevy 430, 431, 433
McCrory *v.* Whelan 279
McGown *v.* Cuthbert 543
McRae *v.* Macfarlane 529
Meloche *v.* Simpson 382
Menier *v.* Whiting 312
Methot *v.* Du Tremblay 453
Meunier *v.* Drapeau 163
Miliken *v.* Booth 433
Millette *v.* Mayer 523, 524
Milliken *v.* Booth 342
Moge *v.* Lapré 195
Moisan *v* Thériault 285
Monnet *v.* Brunet 382
Monette *v.* Molleur 92
Monk *v.* Ouimet 105
Montizambert *v.* Talbot 329
Montreal Street Ry. *v.* Boudreau 535
Montreal Street Ry. *v.* Grand Trunk Ry. 352
Montreal Tramways Co. *v.* McNeil 540
Moreau *v.* Dorion 420
Morel *v.* Dorval 367
Morin *v.* Archambault 308
Morin *v.* Brodeur 311
Morin *v.* Guertin 322

PAGES

Morse *v.* The Levis County Railway Co. 55
Mullarky *v.* Montreal Loan and Mortgage Co. 124, 310
Mullin *v.* Bogie 533
Munn *v.* Giguère 433
Myler *v.* Huot 529

N

National Cash Register *v.* Demetre 558
Naud *v.* Marcotte 542
Naud *v.* Portelance 432
Noonan *v.* Neill 331
Normandin *v.* Les religieuses carmélites d'Hochelaga 181
Normandin *v.* Normandin 23

O

O'Connor *v.* Scanlan 421
O'Leary *v.* Francis 109
O'Neil *v.* La cité de Saint-Henri 312
Ostigny *v.* Savignac 529
Ouellet *v.* Talbot 128
Ouimet *v.* Marchand 105
Owens *v.* Bedell 251, 331

P

Page *v.* McLennan 321
Pageau *v.* Angers 310
Pagman *v.* Pauzé 125
Paquet *v.* Blondeau 374
Paquette *v.* Mayer 74
Paquet, Théberge & Coulombe *v.* The New York Trust Co. 82
Paré *v.* Allan 230
Paré *v.* Paré 529
Parham *v.* Maréchal 121
Pariseau *v.* Desmarteau 32
Pelletier *v.* Girard 128
Pelletier *v.* Lapalme 231
Pelletier *v.* Lemelin 530

PAGES

Pelletier *v.* Michaud 331
Pelletier *v.* Riou 247
Pepin *v.* Provencher 338
Pérodeau *v.* Quintal 131
Perrault *v.* Daigneault 448
Perrault *v.* Desjardins 169
Perry *v.* Simard 238, 321
Phaneuf *v.* Godin 9, 43
Pigeon *v.* Cité de Montréal 348
Pinsonnault *v.* Coursol 247
Plessisville *v.* Brisson 219
Poirier *v.* Ornstein 48
Poitras *v.* Lalonde 321
Pominville *v.* Gauthier 543
Poulin *v.* St-Germain 22
Power *v.* Noonan 238
Préfontaine *v.* Grenier 352, 461, 535
Prévost *v.* Wilson 40
Price Brothers *v.* Tremblay 217
Prince *v.* Ouellet 311
Proulx *v.* Lalonde 309
Provost *v.* Paquin 76
Prunier *v.* Ménard 234

Q

Quebec and Lake St. John Ry. Co. *v.* Forgues 431
Quebec, Montmorency and Charlevoix Ry. Co. *v.* Bibsone.. 218
Quintal *v.* Bénard 67
Quintal *v.* Lefebvre 126

R

Racicot *v.* The W. Rutherford & Sons Co. 75
Reed *v.* Bellavance 114, 286
Reeves *v.* Geriken 169
Renaud et Bradshaw et Lamarche 29
Renaud *v.* Raymond 218
Renouf *v.* Côté 379, 428
Richer *v.* Ducharme 324

PAGES

Rioux *v.* Bouliane 435
Rioux *v.* Ouellet 124
Ritchie *v.* Girard 57, 160
Roberge *v.* Loyer 20
Robertson *v.* Young 81, 130
Robinson *v.* Canadian Pacific Ry. Co. 539, 540
Robitaille *v.* Dénéchaud 527, 528
Rocher *v.* Chevalier 49
Rodier *v.* Hébert 146
Ross *v.* Beaudry 45
Ross *v.* Fortin 49
Ross *v.* Saint-Onge 51
Rousseau *v.* Compagnie d'Assurance Royale 340
Rousseau *v.* Toupin 70
Roy *v.* Gariépy 68
Roy *v.* Ouimet 110, 239
Royal Electric Co. *v.* Montreal Construction Co. 350
Ruffinen *v.* Quebec & Saint-Maurice Industrial Co. 421
Ryan *v.* Halpin 112

S

Saint-Denis *v.* Trudeau 387
Sainte-Marie *v.* Lefeunteun 25
Ste-Marie *v.* Stone 527
In re Sasseville 24
School Commissioners of Westmount *v.* Pitt 194
School Trustees of St. Henry *v.* Solomon 59
Schwob *v.* La corporation de la ville de Farnham 559
Séminaire de St. Sulpice *v.* La Société de construction canadienne de Montréal 323
Seymour *v.* Seymour 239
Sharpe *v.* Budd 71
Sicotte *v.* Martin 238
Simpson *v.* Caledonian Insurance Co. 340
Sirois *v.* Carrier 116
Sirois *v.* Michaud 25
Société de Construction de Montréal *v.* Desautels .. 139, 159, 160
Société de Construction Métropolitaine *v.* Bourassa 146
Société de prêts et placements *v.* Lachance 122
Soeurs de la Congrégation de Notre-Dame *v.* Bilodeau 49

PAGES

Soeurs de l'Hôtel-Dieu de Montréal *v.* Middlemiss 180
Stewart *v.* The G. H. Harrower Co. 352
Stodart *v.* Lefebvre 377
Stuart *v.* Bowman 192
Surprenant *v.* Surprenant 321
Symes *v.* McDonald 130, 182

T

Taché *v.* Levasseur 169
Tanguay *v.* Canadian Electric Light Co. 404
Tansey *v.* Bethune 20
Tellier *v.* Pagé 193
Tessier *v.* Burroughs 59
Tessier *v.* Grandmont 218
Tétu *v.* Gibb 220
Thayer *v.* Ansell 166
Théberge *v.* Danjou 162, 327, 328
Therrien *v.* Hainault 66, 312
Thibault *v.* Dupré 199
Thibaudeau *v.* Mills 30
Thibodeau *v.* Pauzé 448
Thompson *v.* Dion 30, 32
Toupin *v.* Vézina 233, 234
Tremblay *v.* King 379
Tremblay *v.* Simard 68, 74
Trudel *v.* Parent 207
Trust and Loan Co. *v.* Dupras 329, 330
Turcotte *v.* Dansereau 288

V

Vachon *v.* Poulin 528
Vandal *v.* Aussant 534
Versailles *v.* The Dominion Cotton Co. 541
Vaillancourt *v.* Coilette 23
Van Alstyne *v.* Gray 49
Varin *v.* Guérin 92
Vaughan *v.* Pelletier .. ..
Vidal *v.* Demers 216

PAGES

Vienne *v.* Thibaudeau 291
Villeneuve *v.* Graham 11
Voscelles *v.* Laurier 178

W

Walker *v.* Street 429
Watson Manufacturing Co. *v.* Séquin 308
Wells *v.* Gilmour 239, 322
Wells *v.* Newman 68
Westover *v.* Braphy 534
Wheeler *v.* Black 321
Whitley *v.* Pinkerton 527
Wilkins *v.* Major 538
Williams Manufacturing Co. *v.* Lalonde 557
Wilson *v.* Demers 429
Wilson *v.* Demers 354
Wilson *v.* Lacoste 218
Wright *v.* Cain 419

Y

Young *v.* Rattray 531

LE DROIT CIVIL CANADIEN

TITRE DIX-SEPTIEME

DES PRIVILEGES ET HYPOTHEQUES.

CHAPITRE PREMIER. — Dispositions préliminaires.

L'un des principes qui dominent le droit civil moderne, c'est que l'exécution d'une obligation ne peut être poursuivie contre la personne, mais qu'elle peut l'être contre les biens qui appartiennent à cette personne. En d'autres termes, et sauf les cas exceptionnels où la contrainte par corps est admise, les voies d'exécution se poursuivent contre le patrimoine du débiteur et non pas contre sa personne. "Qui s'oblige, oblige le sien," dit un vieil adage, affirmant par là l'affranchissement de la personne et l'assujettissement du patrimoine. (1) Cet adage trouve son expression dans l'article 1980 qui se lit comme suit :—

1980. "Quiconque est obligé personnellement est "tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mo-"biliers et immobiliers, présents et à venir, à l'exception "de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissa-"bles." (2)

---

(1) On sait qu'à Rome, et aussi dans le très ancien droit français, la personne du débiteur était tenue à l'accomplissement de son obligation.

(2) Il y a deux différences à noter entre cet article et l'article 2092 du code Napoléon. Et d'abord notre article dit "qui-

La première condition de l'assujettissement des biens, c'est que le propriétaire de ces biens soit obligé *personnellement*. Donc s'il n'est tenu que *propter rem*, c'est-à-dire comme détenteur d'une chose qui a été elle-même affectée à l'accomplissement d'une obligation, il n'oblige pas son patrimoine et il s'acquittera envers le créancier en lui abandonnant cette chose. Tel est le cas du détenteur d'un immeuble qui a été hypothéqué pour la dette d'un tiers. Il importe peu que le détenteur ait lui-même consenti l'hypothèque pour assurer le paiement de la dette du tiers, ou qu'il ait acquis cet immeuble après que l'hypothèque eût été créée. Dans tous les cas il se libérera par le délaissement de l'immeuble.

Mais lorsque l'obligation personnelle existe, tous les biens du détenteur sont affectés à son accomplissement. Il n'est pas nécessaire que le débiteur ait lui-même la capacité d'aliéner ses biens ou de les grever de charges réelles ; il suffit qu'il ait eu, lors de la création de la dette, la capacité de s'obliger. Lorsque cette dernière capacité existe, le créancier peut faire saisir et vendre les biens du débiteur, ou, s'il a jugement de condamnation contre ce dernier, il peut obtenir une hypothèque judiciaire en enregistrant ce jugement contre ses immeubles. Et tout cela se fait sans l'intervention du débiteur et contre son gré.

Mais, comme le dit l'article 1980, le débiteur n'est pas tenu de remplir son obligation sur ses biens qui sont

---

conque *est* obligé", l'article 2092 "quiconque *s'est* obligé". L'expression de notre article est plus exacte, car il va sans dire qu'il importe peu que l'obligation résulte de la volonté ou du fait du débiteur, ou bien de toute autre cause créatrice d'obligations. Ensuite l'article 2092 ne contient pas les mots "à l'exception de ceux qui sont spécialement déclarés insaisissables", ce qui ne veut pas dire qu'on ne reconnaisse pas cette exception en France. On a simplement cru inutile de l'énoncer.

spécialement déclarés insaisissables. Il suit de là que l'insaisissabilité doit être spécialement déclarée, soit par la loi, soit par la disposition à titre gratuit qui a fait rentrer la chose insaisissable dans le patrimoine du débiteur.

Je n'ai pas à énumérer ici les biens qui sont insaisissables de par la loi. C'est une question de procédure, et je me contente de renvoyer aux articles 598 et 599 du code de procédure civile où l'on trouvera cette énumération.

Mais il convient de dire que l'insaisissabilité d'une chose peut résulter de son inaliénabilité. Ainsi, si le débiteur, en pleine capacité, ne peut aliéner un de ses biens, il va sans dire que ses créanciers ne peuvent le faire saisir et vendre, car ils n'ont pas plus de droits que leur débiteur. Je puis citer, à titre d'exemple, le cas de l'usager et de celui qui a un droit d'habitation, lesquels ne peuvent céder leur droit d'usage ou d'habitation (art. 494 et 497). Il est donc clair que ce droit ne peut être saisi.

Il en est de même des droits qui sont exclusivement attachés à la personne du débiteur. Les créanciers ne peuvent exercer ces droits, au refus du débiteur de les faire valoir (art. 1031), et il s'ensuit qu'ils ne peuvent les faire saisir (3).

---

(3) Huc, t. 13, n° 9. Dans la cause de *Cochrane* v. *McShane* (R.J.Q., 13 B.R. 505), la cour d'appel a jugé que le droit d'une personne blessée dans un accident de réclamer, de l'auteur de l'accident, les dommages qu'elle en éprouve, est un droit exclusivement attaché à la personne de la victime, et ce droit ne peut être exercé, à son défaut, par ses créanciers ordinaires; cependant, si la victime exerce l'action qui lui compète exclusivement, le montant de l'indemnité n'est pas de la nature d'une provision alimentaire et tombe dans son patrimoine; partant ce montant peut être saisi par les créanciers de la victime, et il leur est loisible d'exercer leur droit, par voie de saisie-arrêt, avant même que jugement intervienne sur l'action intentée par la victime.

Nous venons de voir que celui qui s'oblige, oblige ses biens. Et il les oblige à l'égard de tous ses créanciers, sans distinction ni préférence, sauf lorsque l'un de ceux-ci, à raison de la nature de sa créance ou d'une convention avec le débiteur, a obtenu le droit d'être payé, sur le prix de vente de tel ou tel bien, par préférence aux autres créanciers. L'article 1981 pose cette règle et fait entrevoir l'exception qu'elle comporte.

1981. "Les biens du débiteur sont le gage commun "de ses créanciers, et, dans le cas de concours, le prix "s'en distribue par contribution, à moins qu'il n'y ait "entre eux des causes légitimes de préférence" (4).

Ce n'est que lorsque le passif du débiteur excède son actif, c'est-à-dire au cas d'insolvabilité, que l'application de notre article devient nécessaire. Car si l'actif du débiteur est plus considérable que son passif, il ne peut être question de contribution entre les créanciers, car tous seront intégralement payés. Mais tous ayant en principe un droit égal, quelle que soit la nature de leur créance ou sa date, ils doivent, au cas d'insuffisance de l'actif du débiteur, partager également dans ce qui est leur gage commun. C'est par application de ce principe que nous avons reconnu à tout créancier qui en souffre préjudice, le droit d'attaquer les actes par lesquels le débiteur tente frauduleusement de soustraire ses biens à ce gage qui les assujettit, sans convention spéciale, au paiement de toutes ses dettes.

Mais abstraction faite du cas de l'aliénation frauduleuse que le débiteur ferait d'un de ses biens, le gage — et ce n'est pas un gage dans le sens strict du terme — dont parle l'article 1981 disparait dès que la chose sort du patrimoine du débiteur. En d'autres termes, si tous

(4) L'article 2093 du code Napoléon a été presque textuellement reproduit par notre article.

les biens du débiteur, présents et futurs, sont le gage de ses créanciers indistinctement, il n'en est ainsi qu'en tant que ces biens font actuellement partie du patrimoine du débiteur lors de la saisie. Et ce patrimoine peut se trouver amoindri, non seulement par les aliénations consenties par le débiteur, mais encore par les nouvelles obligations qu'il contracte. De là naît l'intérêt pour le créancier de se protéger contre une diminution possible de l'actif de son débiteur. Et certaines créances sont regardées avec une telle faveur par le législateur, qu'il leur accorde un droit de préférence à l'encontre d'autres créanciers du débiteur, ce qui, jusqu'à un certain point, assure les titulaires de ces créances contre la diminution du patrimoine du débiteur.

Il s'ensuit que le créancier peut obtenir un droit de préférence, soit en vertu d'une disposition légale qui entoure sa créance d'une faveur toute spéciale, soit en vertu d'une convention qu'il a faite avec le débiteur. Et l'article 1981, tout en établissant l'égalité absolue entre les créanciers, lorsque l'actif du débiteur ne suffit pas pour les désintéresser tous, qualifie cette règle en exceptant le cas où il y aurait entre eux des causes légitimes de préférence. Ce sont ces causes de préférences que nous allons étudier dans ce titre.

Disons immédiatement que ces causes sont de deux espèces, les privilèges et les hypothèques. "Les causes "légitimes de préférence", dit l'article 1982, "sont les pri-"vilèges et les hypothèques" (5).

Mais les privilèges et les hypothèques sont-ils les seules causes légitimes de préférence entre créanciers?

Malgré la formule absolue de l'article 1982, la négative est certaine (6).

---

(5) C'est la copie textuelle de l'article 2094 du code français.

(6) Voy. Pont, "Privilèges et hypothèques", n° 20.

Ainsi, sans avoir la prétention de faire une énumération complète des cas où la loi reconnaît, en dehors des privilèges et hypothèques, le droit d'un créancier de se faire payer à l'exclusion d'un autre, je puis mentionner la préférence accordée au créancier d'une succession, à l'encontre du créancier de l'héritier ou du légataire (art. 743), son droit d'être payé avant le légataire particulier (art. 880), enfin la préférence donnée aux créanciers sociaux sur les créanciers des associés individuellement (art. [illegible]) (7).

[illegible]s que l'antichrèse, qui ne confère pas un privilège (8), permet au créancier antichrésiste de se faire payer de préférence à tous autres créanciers sur le prix de la chose. Le droit de rétention également donne au créancier le moyen de se faire payer avant les autres créanciers, puisque la chose qu'il détient échappe aux poursuites de ces derniers tant qu'il n'est pas payé (9).

(7) Il est vrai d'ajouter que dans tous ces cas il y a, du moins fictivement, et, dans le cas de la société, réellement, deux patrimoines distincts appartenant au même débiteur. Mais tous les créanciers indistinctement peuvent exercer leurs recours contre chaque patrimoine, puisque chaque patrimoine appartient à leur débiteur commun, mais il existe entre eux des causes légitimes de préférence, et c'est ce que je voulais faire constater.

(8) Voy. mon tome 8, p. 398.

(9) Le droit de rétention sur un meuble fait naître, comme le gage, un véritable privilège, mais il en est autrement quand il porte sur un immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME. — Des privilèges.

Dispositions générales.

I. Définition et nature du privilège. — L'article 1983 définit le privilège en ces termes:

1983. "Le privilège est le droit qu'a un créancier "d'être préféré à d'autres créanciers suivant la cause de "sa créance. Il résulte de la loi et est indivisible de sa "nature."

Cette définition est plus complète que celle de l'article 2095 du code français qui dit que "le privilège est un droit que la qualité de la créance donne à un créancier d'être préféré aux autres créanciers (1) même hypothécaires". Il est plus exact de dire que le privilège dérive de la *cause* de la créance. Notre définition, du reste, complète celle du code Napoléon, en disant que le privilège résulte de la loi et qu'elle est indivisible de sa nature.

Et d'abord le privilège résulte de la cause de la créance. Peu importe l'ancienneté de la dette, car une dette nouvelle, à raison de sa cause, peut primer une dette ancienne. C'est ce que le droit romain exprimait en ces termes: *Privilegia non ex tempore aestimantur, sed ex causâ; et si ejusdem tituli fuerunt, concurrunt, licet diversis temporis in his fuerint* (2).

De plus, le privilège est créé par la loi et non pas par la convention. Et ceci n'est que logique, puisque c'est la cause de la dette qui la rend privilégiée. La loi détermine les causes qui donnent ce privilège, et la volonté des parties n'y peut rien. La seule exception c'est

(1) On remarquera que notre article dit "*à d'autres créanciers*".

(2) En cela, nos privilèges diffèrent de ceux du droit romain, qui admettait des privilèges personnels, et même, dans le dernier état du droit, des créanciers hypothécaires privilégiés.

le gage, car le gage résulte de la convention, et le gage confère un privilège, quelle que soit la cause de la créance qui en est nantie. Et pourtant on peut dire encore que ce privilège provient de la loi, car c'est en vertu de la loi que le gage est créateur de privilège.

Nous touchons ici à la distinction fondamentale entre le privilège et l'hypothèque, car l'hypothèque peut être créée par la convention. De plus, l'hypothèque n'existe que sur des immeubles (3), principe qu'on exprime en disant que les meubles n'ont pas suite par hypothèque (art. 2022), tandis que les privilèges grèvent les meubles comme les immeubles.

Le privilège est de plus indivisible de sa nature. On ne conçoit pas, en effet, qu'une dette soit partiellement privilégiée, ou qu'elle ne le soit qu'à l'égard d'un des débiteurs ou créanciers d'une même obligation. En cela, le privilège ressemble à l'hypothèque et frappe chaque partie de la chose qui y est sujette (4).

Une question qui est résolue par l'article 2095 du code Napoléon, c'est celle de savoir si le privilège prime l'hypothèque. Notre code garde le silence sur ce point, tandis que le code français accorde la priorité au privilège sur l'hypothèque.

Il semble qu'on ne peut donner une solution absolue à cette question dans notre droit. Il n'est pas douteux que certains privilèges que la loi exempte d'enregistrement (voy. l'art. 2084) priment toutes les hypothèques. Ainsi les frais de justice (5), ceux de labours et de se-

---

(3) Les navires peuvent être hypothéqués, mais l'hypothèque qui les frappe ne ressemble en rien à l'hypothèque du droit civil; c'est le *mortgage* du droit anglais.

(4) Cette solution est accueillie en France en l'absence d'un texte exprès. Baudry-Lacantinerie, n° 302, I.

(5) Il a cependant été jugé que ces frais de justice sont ceux-là seulement qui sont faits dans l'intérêt des créanciers, et

mences, les cotisations et répartitions (6), les droits seigneuriaux et les gages des domestiques et des employés de compagnies de chemin de fer faisant des travaux manuels ne requièrent pas l'enregistrement et sont colloqués avant les créances hypothécaires. Quant aux privilèges qui doivent être enregistrés, ils ne jouissent d'aucune priorité à l'égard des créances privilégiées ou hypothécaires enregistrées auparavant (art. 2083, 2031). C'est du reste ce que la cour d'appel a jugé dans la cause de *Phaneuf* v. *Godin,* R.J.Q., 10 B.R. 450.

Il est à peine nécessaire d'ajouter que les privilèges, constituant une dérogation au droit commun, sont de droit étroit. Partant, dans le doute, on devra se prononcer contre l'existence du privilège et l'argument d'analogie ne pourra jamais être invoqué pour créer un privilège que la loi ne reconnaît pas.

Enfin, disons que le privilège constitue un droit réel. Il est vrai que le législateur ne s'en explique pas comme dans le cas de l'hypothèque (art. 2016). Mais il n'est aucun doute que, comme l'hypothèque, le privilège donne le droit de suite lorsque la chose qui y est sujette en est susceptible. Et si ce droit de suite manque en cas de privilège mobilier — sauf dans le cas du locateur — ce n'est pas parce que le privilège n'a pas le caractère de droit réel, mais uniquement parce que les meubles ne peuvent, en principe, être suivis par le créancier lorsqu'ils sortent du patrimoine du débiteur (7).

---

qu'on ne peut opposer ce privilège à un créancier hypothécaire, pour des frais qui ne lui ont pas profité. Il s'agissait, dans l'espèce, des frais d'une demande de cession de biens. *Daigle* v. *Michaud,* cour de revision, Québec, R.J.Q., 43 C.S., 341.

(6) Les répartitions ne priment par la créance du vendeur non catholique d'un immeuble et les privilèges et hypothèques antérieurs à la vente (art. 2011).

(7) Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 302.

II. Concours parmi les créanciers privilégiés. — Puisque le privilège dérive de la loi et qu'il doit son existence à la faveur dont jouit la cause de la créance, il s'ensuit qu'entre créanciers privilégiés, c'est encore la cause de leurs créances qui déterminera l'ordre dans lequel ils seront colloqués sur les biens de leur débiteur. C'est ce que décrète l'article 1984 dans ces termes:—

1984. "Entre les créanciers privilégiés, la préfé-"rence se règle par les différentes qualités des privilèges, "ou par la cause des créances" (8).

Nous trouverons l'application de ce principe quand nous expliquerons les privilèges sur les meubles et les immeubles. Nous verrons que certains privilèges priment les autres à raison précisément de la faveur dont jouit la cause qui leur donne naissance.

Pour la même raison, les créances privilégiées qui ont une même cause, ou dont les causes sont regardées avec la même faveur, devront être payées concurremment, et partant, quand il y a insuffisance de biens, au marc la livre. "Les créanciers privilégiés", dit l'article 1985, copié textuellement sur l'article 2097 du code français, "qui sont dans le même rang sont payés par con-"currence."

III. Droits des créanciers qui ont obtenu subrogation aux droits d'un créancier privilégié. — Par sa nature la subrogation emporte cession au subrogé non seulement de la créance qui en est l'objet, mais aussi de toutes les garanties qui en assurent le paiement. Partant, celui qui a obtenu subrogation succède à tous les privilèges qui se rattachaient à la créance. Cependant, il faut ici envisager les droits des créanciers subrogés lorsqu'ils concourent

(8) Notre article a copié textuellement l'article 2096 du code Napoléon en y ajoutant les mots "ou par la cause des créances".

avec le subrogeant, et ensuite quand il y a concours entre eux.

Nous avons vu que lorsque le créancier privilégié n'a été payé que partiellement, il est préféré aux subrogés pour ce qui lui reste dû (art. 1157). L'article 1986 affirme de nouveau ce principe dans ces termes:—

1986. "Celui qui a acquis subrogation aux droits du "créancier privilégié, exerce le même droit de préférence.

"Cependant ce créancier est préféré, pour ce qui lui "reste dû, aux subrogés envers qui il ne s'est pas obligé "à fournir et faire valoir le montant pour lequel la sub-"rogation est acquise" (9).

Donc le subrogeant devra être colloqué, pour ce qui lui reste dû, de préférence au subrogé. Le seul fait de la subrogation, légale ou conventionnelle, ne suffit pas, car *nemo censetur subrogare contra se.* Pour qu'il en soit autrement, il faut que les parties aient expressément stipulé qu'il y aurait concours entre le subrogeant et le subrogé, ou que ce dernier lui serait même préféré, ce qui a lieu lorsque le créancier subrogeant a promis de fournir et faire valoir le montant pour lequel la subrogation a été acquise.

Dans la cause de *Villeneuve* v. *Graham,* 1 D.C.A., 61, la cour d'appel a jugé que l'article 1986 ne s'applique qu'à la subrogation et non à la simple cession de créance.

Et dans le cas où il y a concours entre ceux qui ont obtenu subrogation aux droits d'un même créancier privilégié sur une même créance, ces créanciers, en cas d'insuffisance de deniers, sont payés au marc la livre. C'est également ce que décrète notre article 1987 qui n'a pas d'article correspondant au code Napoléon.

---

(9) Il n'y a pas d'article semblable au code français. D'ailleurs la disposition de l'article 1252 C.N., qui est au même effet que l'article 1157 de notre code, suffit pour énoncer le principe de notre article 1986.

1987. "Ceux qui ont simple subrogation légale aux "droits d'un même créancier privilégié sont payés par "contribution."

Il peut paraitre difficile, à première vue, de se rendre bien exactement compte de l'hypothèse que cet article prévoit, car le créancier n'est pas obligé de recevoir sa créance par parties, et le cas d'un paiement intégral fait par plusieurs personnes ne se présente pas souvent dans la pratique. Il s'agit du reste, dans l'article 1987, de la subrogation qui s'opère par l'effet de la loi seule.

Il y a, nous le savons, cinq cas de subrogation légale: celui de paiement fait par un créancier à un autre créancier qui lui est préférable à raison de ses privilèges ou hypothèques, celui du paiement d'un créancier hypothécaire par l'acquéreur de l'immeuble hypothéqué, le paiement d'une dette par une personne qui en est tenue avec d'autres ou pour d'autres, le cas de l'héritier bénéficiaire qui paie de ses propres deniers une dette de la succession, enfin le rachat ou le paiement par la communauté d'une rente ou dette due par l'un des époux (art. 1156). Eliminant le dernier cas de subrogation légale, il peut se faire que plusieurs personnes fassent un paiement dans l'un des quatre premiers cas de l'article 1156, et alors, se trouvant toutes subrogées à une même créance, il est naturel qu'elles soient colloquées concurremment, car elles sont propriétaires conjoints de cette créance. Ou il peut se faire que le créancier accepte dans différents temps et de différentes personnes des paiements qui, tous ensemble, éteindraient sa dette sans la fiction qui la fait revivre en la personne de ceux qui l'ont payée. Ainsi, deux créanciers hypothécaires à différentes dates paient chacun la moitié d'une dette hypothécaire qui leur est préférable. Il n'y a pas de raison de ne point admettre la subrogation en faveur de chacun d'eux, car l'acceptation par le créan-

cier d'un paiement partiel suffit pour opérer subrogation (10).

Donc, toujours dans l'hypothèse de la subrogation légale, et il en serait de même dans le cas de la subrogation conventionnelle sans stipulation de priorité en faveur de l'un des subrogés, ceux qui ont obtenu cette subrogation sont payés par contribution, car leurs droits sont égaux.

IV. Droits des cessionnaires de différentes parties d'une créance privilégiée. — On suppose qu'une même créance privilégiée a été cédée par parties à différents cessionnaires. Quels sont alors les droits de ces cessionnaires?

L'article 1988 répond à cette question comme suit:—

1988. "Les cessionnaires de différentes parties d'une "même créance privilégiée sont aussi payés par concur-"rence, si leurs transports respectifs sont faits sans la "garantie de fournir et faire valoir.

"Ceux qui ont obtenu transport avec cette garantie "sont payés par préférence aux autres; ayant égard néan-"moins entre eux à la date de la signification de leurs "transports respectifs" (11).

Il arrive quelquefois que le créancier d'une dette la transporte partiellement à divers cessionnaires. Si la dette est ordinaire, les cessionnaires concourent ensemble. Si elle est privilégiée, le même concours au marc la

---

(10) Voy. Baudry-Lacantinerie, *Obligations,* t. 2, n° 1543.

(11) Il n'y a pas de disposition semblable au code français. On trouve, à l'article 2112 de ce code, une disposition qui, se référant à diverses créances privilégiées, mentionnées dans les articles précédents, déclare que les cessionnaires de ces créances exercent tous les mêmes droits que les cédants, en leur lieu et place. Cependant, notre article 1988 n'est pas contraire à l'enseignement des auteurs et à la jurisprudence en France. Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 889.

livre se produit lorsque toutes les cessions sont faites sans la garantie de fournir et faire valoir, car alors chaque cessionnaire a un droit égal à celui des autres.

Mais le cédant, étant maître de sa créance, peut céder la priorité à l'un des cessionnaires et la refuser aux autres; à cet égard la volonté des parties est suprême. Cette cession de priorité peut être, ou bien expresse, ou bien implicite quand il y a, de la part du cédant, garantie de fournir et faire valoir. Si cette garantie a été donnée à plusieurs cessionnaires, on doit avoir égard à la date de la signification de chaque cession, car cette signification saisit le cessionnaire de la fraction de la créance qui lui a été cédée. Les cessionnaires ainsi garantis seront donc payés suivant l'ordre de la signification de leurs transports respectifs.

Faut-il aller plus loin et, en matière de créances comportant privilège immobilier, avoir égard à la date de la signification du transport conformément à l'article 2127? Je ne le crois pas. L'article 2127 suppose que l'on a cédé toute la créance à un ou plusieurs cessionnaires, et alors si le cessionnaire subséquent fait enregistrer son transport avant le premier cessionnaire, il a seul droit à la créance. L'hypothèse de l'article 1988 est tout autre. Le créancier primitif a fractionné sa créance. Donc chaque fraction de cette créance est regardée comme distincte des autres. L'article 2127, cependant, s'appliquerait si la même fraction de la créance a été l'objet de cessions successives.

L'article 1988 suppose que le créancier a cédé toute sa créance à divers cessionnaires. S'il n'a cédé qu'une partie de sa réclamation, conservant la différence, je crois qu'il sera préféré à ses cessionnaires pour ce qui lui reste dû, sauf bien entendu la convention contraire. Ainsi, si le cédant a promis à ses cessionnaires la garantie de fournir et faire valoir, il est clair qu'il sera primé par eux. Cela me paraît être la conséquence de l'article 1986.

V. Privilèges de la Couronne. — Nous rencontrons ici une disposition de pur renvoi que je me contente de citer, me réservant d'expliquer ailleurs, et notamment sous l'article 1994, les privilèges que le code civil reconnait à la Couronne.

1989. "La Couronne a certains privilèges et droits "résultant des lois de douane et autres dispositions con-"tenues dans les statuts spéciaux relatif à l'administra-"tion publique" (12).

VI. Privilège résultant de la séparation de patrimoine. — L'article 1990 s'occupe du droit de préférence et du privilège qui appartient aux créanciers et légataires qui ont droit à la séparation de patrimoine. Il se lit comme suit:—

1990. "Les créanciers et légataires qui ont droit à "la séparation du patrimoine du défunt conservent à l'é-"gard des créanciers de ses héritiers ou légataires un "droit de préférence et tous leurs privilèges sur les biens "de la succession qui peuvent être affectés à leurs "créances.

"La même préférence a lieu dans les cas énoncés aux "articles 802 et 966" (13).

Il ne faut pas confondre — je l'ai dit — le *droit de préférence,* qui résulte de la séparation de patrimoine, et le *privilège* du créancier qui la requiert. En demandant la séparation de patrimoine, le créancier du défunt empêche

(12) Les codificateurs citent sous cet article une disposition analogue du code français (art. 2098) qui reconnait le privilège du fisc, mais ajoute qu'il ne peut affecter les droits antérieurement acquis à des tiers.

(13) On peut comparer cet article à l'art. 2111 du code Napoléon où il est question des effets de la transcription faite par le créancier ou légataire dans les six mois de l'ouverture de la succession.

que le patrimoine de ce dernier ne se confonde avec le patrimoine de l'héritier. Les biens qui forment son gage se trouvant ainsi mis à part, le créancier du défunt est naturellement payé, sur ces biens, de préférence aux créanciers de l'héritier. Il y a réellement deux patrimoines et deux classes de créanciers, et ce droit de préférence ne dépend pas de la qualité de la créance mais du fait que le patrimoine du défunt arrive à l'héritier tout grevé des obligations dues par ce défunt. Tel est l'effet de la séparation de patrimoine qui n'existe toutefois qu'autant qu'on la demande. Le privilège que la nature de la créance confère au créancier du défunt, au contraire, n'est pas affecté par la mort du débiteur. Il est utile même au créancier qui a demandé la séparation de patrimoine, car il lui permet de primer les créanciers ordinaires du défunt qui autrement concourraient avec lui. C'est ce qu'énonce l'article 1990 qui n'est pas d'une grande utilité dans le code tant sa disposition est d'évidence. Je puis citer immédiatement l'article 1991 qui se rattache au même ordre d'idées et qui, du reste, ne fait qu'un simple renvoi.

1991. "La règle concernant les créanciers d'une so-"ciété et ceux des associés individuellement est exposé "en l'article 1899."

J'ai expliqué cette règle en mon tome 8, p. 281.

VII. Diverses espèces de privilèges. — Aux termes de l'article 1992, "les privilèges peuvent être sur les biens "meubles, ou sur les immeubles, ou enfin sur les biens "meubles et immeubles à la fois" (14).

---

(14) L'article 2099 C.N., qui correspond à notre article 1992, ne mentionne pas les privilèges qui portent sur les meubles et les immeubles à la fois, privilèges qui existent en France comme ici.

A vrai dire, il n'y a que deux espèces de privilèges: ceux qui portent sur les meubles et ceux qui grèvent les immeubles. Les privilèges qu'on peut réclamer sur les uns et les autres sont, en principe, des privilèges mobiliers qui jouissent d'un recours subsidiaire sur les immeubles du débiteur.

La principale différence entre le privilège mobilier et le privilège immobilier, c'est que le second confère au créancier un droit de suite, alors que le premier, sauf au cas du locateur, cesse lorsque le meuble sort du patrimoine du débiteur.

Nous allons suivre la classification du législateur, sans toutefois faire une catégorie distincte des privilèges qui portent sur les meubles et les immeubles à la fois. Il sera question de ces privilèges dans la section II de ce chapitre.

SECTION I. — Des privilèges sur les biens meubles.

I. Distinction entre les privilèges généraux et les privilèges particuliers. — Cette section commence par établir la distinction traditionnelle et très pratique entre les *privilèges généraux* et les *privilèges particuliers*. "Les "privilèges", dit l'article 1993, "peuvent être sur la tota-"lité des biens meubles ou sur certains biens meubles "seulement" (15). Il est facile de distinguer les uns des autres, par la généralité des premiers et par la spécialité des seconds. Ainsi, les frais funéraires, les frais de dernière maladie, les taxes municipales, les gages des serviteurs et des employés faisant un travail manuel des compagnies de chemin de fer, les créances des fournisseurs et la créance de la couronne contre ses comptables sont rangés parmi les privilèges généraux, tandis que les frais

(15) L'article 2100 du code français dit: "Les privilèges "sont ou généraux, ou particuliers sur certains meubles."

de justice et les dépenses faites dans l'intérêt commun, la dîme, la créance du vendeur, la créance de ceux qui ont un droit de gage ou de rétention, la créance du locataire, la créance du propriétaire d'une chose prêtée, louée, donnée en gage ou volée, sont des privilèges spéciaux (voy. le dernier alinéa de l'article 1994) (16).

Il convient cependant d'ajouter qu'il y a des privilèges généraux sur les immeubles comme sur les meubles. Et les privilèges généraux que j'ai énumérés, à l'exception de la créance de la couronne contre ses comptables, frappent les immeubles aussi bien que les meubles, quoique la plupart d'eux, comme nous le verrons, n'atteignent les immeubles que lorsque le produit des meubles est insuffisant pour les acquitter.

II. Rang des privilèges sur les meubles. — Citons d'abord l'article 1994 qui indique l'ordre de priorité de ces privilèges.

1994. "Les créances privilégiées sur les biens meu-"bles sont les suivantes, et lorsqu'elles se rencontrent "elles sont colloquées dans l'ordre de priorité et d'après "les règles ci-après, à moins qu'il n'y soit dérogé par "quelque statut spécial:

"1° Les frais de justice, et toutes les dépenses faites "dans l'intérêt commun;

"2° La dîme;

"3° La créance du vendeur;

"4° Les créances de ceux qui ont un droit de gage "ou de rétention;

"5° Les frais funéraires;

---

(16) L'article 2101 du code Napoléon range les frais de justice parmi les privilèges généraux. Mais tous les auteurs font observer que cette classification est vicieuse, car il est évident que le privilège des frais de justice ne s'étend qu'aux meubles mis sous la main de la justice.

"6° Les frais de la dernière maladie;

"7° Les taxes municipales;

"8° La créance du locateur, suivant les dispositions "de l'article 2005;

"8°*a* La créance du propriétaire d'une chose prêtée, "louée, donnée en gage ou volée, suivant les dispositions "de l'article 2005*a*;

"9° Les gages des serviteurs et des employés des "compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, "et les créances des fournisseurs;

"10° La couronne pour créances contre ses comp-"tables.

"Les privilèges rangés sous les numéros 5, 6, 7, 9 et "10 s'étendent à tous les biens meubles du débiteur, les "autres sont spéciaux et n'ont d'effet qu'à l'égard de "quelques objets particuliers" (17).

J'indiquerai brièvement la nature, l'étendue et les effets de chacun de ces privilèges.

1° **Les frais de justice, et les dépenses faites dans l'intérêt commun.**

Il serait peut-être exact de dire que les frais de justice — qui sont privilégiés sur les immeubles aussi bien que sur les meubles — sont revêtus d'un privilège qui prime tous les autres, parce qu'ils sont, ou sont censés être, des dépenses faites dans l'intérêt commun. Et on enseigne, en France, que les frais de justice seuls, qui sont exposés dans l'intérêt commun des créanciers, com-

---

(17) Je donne le texte de cet article tel qu'il a été successivement modifié par l'article 5825 S.R.Q. de 1888, et par les lois 59 Vict., ch. 41, et 60 Vict., ch. 50.

Remarquons qu'il existe certains autres privilèges que ne mentionne pas l'article 1994, mais que de nouveaux articles ajoutés au code (les articles 1994*a*, 1994*b* et 1994*c*) ont créés. Ce sont les privilèges accordés aux personnes engagées pour la pêche ou pour la coupe du bois et aux compagnies d'assurance mutuelle. Il en sera question plus loin.

me les frais de saisie et de vente, jouissent de ce privilège (18). Tel était du reste notre droit avant le code, et il semble que c'est bien cette idée que le code civil énonce lorsqu'il dit, à l'article 1995 (19), que "les frais de justice "sont tous les frais faits pour *la saisie et la vente* des biens "meubles et ceux des opérations judiciaires qui ont pour "objet de fournir *aux créanciers généralement* le moyen "d'obtenir le paiement de leurs créances". Remarquons, toutefois, qu'en rédigeant l'ancien code de procédure civile, les codificateurs avaient proposé, comme modification au droit existant, de colloquer, par privilège, le demandeur dans l'action pour ses frais d'action "taxés "comme dans une cause non contestée sans enquête" (art. 606 ancien code), bien que ces frais soient faits dans l'intérêt exclusif du demandeur. Plus tard, cependant, la restriction que j'ai citée a été retranchée (33 Vict., ch. 17, art. 2), et les frais d'action du demandeur généralement, même les frais de contestation et d'enquête, ont été accordés. Et la cour d'appel, dans la cause de *Tansey* v. *Bethune* (M.L.R., 1 Q.B. 28) (20), a, malgré ce texte qui ne parlait que du demandeur, accordé le même privilège au défendeur qui, après avoir fait renvoyer avec dépens une action dirigée contre lui, avait fait saisir, pour ses frais, un immeuble du demandeur. Le nouveau code de procédure civile (art. 676 et 798) a consacré cette jurisprudence, en admettant, comme privilégiés, "les frais "d'action du saisissant", et nul doute que les frais d'action comprennent également les frais de défense, lorsque c'est le défendeur qui fait opérer une saisie pour recouvrer ces frais.

---

(18) Pont, *Privilèges et hypothèques*, n° 67.

(19) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

(20) Voy., au même effet, *Roberge* v. *Loyer*, Robidoux, J., R.J.Q., 27 C.S., 32.

Nous devons donc reconnaître que, alors même qu'il serait constant que le saisissant, lorsqu'il a intenté une action ou produit une défense, agissait dans son seul intérêt et sans songer à l'intérêt commun des créanciers de son débiteur, les frais d'action ou de défense qui lui sont accordés sont revêtus du privilège de la loi.

Remarquons cependant — pour nous borner au privilège mobilier — que tous les frais de justice ne jouissent pas d'un privilège égal, mais qu'au cas d'insuffisance de deniers prélevés par la vente des meubles, les frais seront payés dans l'ordre qui suit et que détermine l'article 676 du code de procédure civile :—

1. Les frais de saisie et de vente ;

2. Les taxes dues sur les deniers prélevés ou consignés ;

3. Les honoraires de l'officier qui reçoit les deniers prélevés ou consignés ;

4. Les honoraires sur le rapport de distribution ;

5. Ceux dus à l'avocat poursuivant la distribution ;

6. Les frais postérieurs au jugement encourus pour arriver à la saisie et à la vente, et suivant la priorité de date et de privilège lorsqu'il y a plusieurs saisissants ; les frais du premier saisissant ont la préférence sur ceux faits par un second saisissant ; néanmoins, si deux brefs d'exécution ou plus sont délivrés sur des jugements rendus le même jour contre le même débiteur, les frais en sont payés par concurrence ;

7. Les frais des scellés et inventaire ordonnés par le tribunal ;

8. Les frais d'action du saisissant (21).

---

(21) Les frais de séquestre judiciaire nommé par le tribunal pour administrer un immeuble dont deux plaideurs se disputent la propriété, ne sont pas compris dans les frais de justice ni dans ceux faits dans l'intérêt commun. *Maillet* v. *Fontaine*, R.J.Q., 21 C.B.R., 426.

Quant aux dépenses faites dant l'intérêt commun, l'article 1996 — qui n'existe pas dans le code français — dit que "les dépenses faites dans l'intérêt de la masse des "créanciers, comprennent celles qui ont servi à conserver "le gage commun". Cette disposition est très large; elle n'exige pas que ces dépenses soient faites dans une instance judiciaire, mais tous frais encourus pour la réalisation du gage commun des créanciers jouissent de ce privilège (22). Cependant, lorsqu'il s'agit des frais de curatelle d'un commerçant qui a fait cession de ses biens, le curateur ne saurait, en principe, primer le créancier hypothécaire sur le prix de vente de l'immeuble hypothéqué (23), ni le locateur sur le produit des meubles affectés à son gage, sauf quant aux frais des opérations ou procédures qui ont directement contribué à la réalisation de ce gage (24).

Jurisprudence. — Il y a eu un grand nombre de décisions judiciaires sur ces questions. Outre celles qui ont déjà été notées, je ne citerai que celles qui peuvent s'appliquer à l'article 676 du code de procédure civile tel qu'actuellement rédigé

L'opposant ne peut pas être colloqué pour ses frais d'opposition par privilège et de préférence aux créanciers hypothécaires qui ont des créances dûment enregistrées sur la propriété mise en vente pour payer les frais d'opposition (25). C.R., *Bruneau* v. *Gagnon*, 4 Q.L.R., 316.

---

(22) *Barnard* v. *Molson*, M.L.R., 6 Q.B., 701.

(23) *De Berger* v. *Kane*, 13 L.N. 410; *Commissaires d'écoles de Westmount* v. *Barolet*, 8 R. de J., 253; *Daigle* v. *Michaud*, R.J.Q., 43 C.S. 341.

(24) *DeBellefeuille* v. *Desmarteau*, M.L.R., 3 Q.B., 303; *Poulin* v. *St-Germain*, cour d'appel, R.J.Q., 11 B.R., 353.

(25) Il n'est pas très sûr que cette décision serait suivie aujourd'hui en vue des modifications apportées au code de procédure.

Les frais faits pour obtenir le renvoi d'une tierce opposition, ayant pour objet d'empêcher la vente d'un immeuble par le shérif, sont des frais sur les incidents de la saisie et nécessaires pour arriver à la vente de l'immeuble, et comme tels doivent prendre rang par privilège comme frais de justice. Rainville, J., *Vaillancourt* v. *Coilette,* 24 L.C.J., 302.

Le créancier dont la créance est garantie par une hypothèque et qui prend une action personnelle contre son débiteur, n'a pas de privilège sur la propriété hypothéquée pour ses frais. Mathieu, J., *Bricault dit Lamarche* v. *Bricault dit Lamarche,* 11 R.L., 163.

Par frais de justice, il faut entendre tous ceux qui sont faits dans l'intérêt commun des créanciers, soit pour faire entrer la chose dans l'actif du débiteur, soit pour empêcher qu'elle ne soit diminuée ou ne vienne à se perdre, soit pour convertir cette chose en argent et procurer ainsi la distribution du prix entre les créanciers. C.R., *Normandin* v. *Normandin,* 29 L.C.J., 111.

Dans le cas de cession de biens les curateurs ou cessionnaires ont droit à un privilège et sont préférés aux créanciers chirographaires pour le paiement de leurs déboursés et de leurs honoraires. Chagnon, J., *Bourgeois* v. *Boudreau,* 29 L.C.J., 60.

Dans la cause de *Beaudry* v. *Dunlop* (M.L.R., 2 Q.B., 278), il a été jugé par la cour d'appel, infirmant le jugement de la cour supérieure, que le privilège du demandeur pour ses frais d'action ne s'étend qu'aux frais encourus devant le tribunal de première instance (26).

Par frais de justice il faut entendre tous les frais dans l'intérêt commun, soit pour faire entrer la chose

---

(26) J'avoue que cela me paraît assez discutable. Les mots "frais d'action", à mon avis, comprennent tous les frais encourus sur l'action, et partant les dépens de toutes les cours qui ont jugé cette action.

dans le domaine du débiteur, soit pour empêcher qu'elle ne soit enlevée, diminuée ou perdue. Les frais faits dans l'intérêt commun et déclarés privilégiés par l'article 2009 du code civil ne sont pas nécessairement des frais encourus dans un litige. C.B.R., *Barnard* v. *Molson,* M.L.R., 6 Q.B., 201.

Les frais encourus pour obtenir possession d'effets dont le curateur ne veut pas se départir sans jugement parce que la succession est insolvable, sont des frais faits dans l'intérêt de la masse, et sont payés de préférence à la créance du locateur. Le curateur qui, sans donner avis, partage tout l'actif de la succession, est responsable des frais si sa liste de distribution est contestée avec succès. Archibald, J., *In re Sasseville,* R.J.Q., 9 C.S., 187.

L'avocat a un privilège pour ses frais d'action et d'exécution lorsque le débiteur, après la saisie, fait cession de ses biens pour le bénéfice de ses créanciers. C.R., *In re Greaves,* R.J.Q., 9 C.S., 516.

Le privilège pour frais de justice ne peut pas être opposé au créancier pour qui ces frais étaient inutiles. Ainsi, le demandeur prend une saisie-gagerie et l'opposant une saisie-arrêt avant jugement sur les mêmes biens et le même jour, mais la saisie-arrêt est antérieure et il appert que les effets saisis étaient à ce moment dans la propriété du locateur et en sa possession actuelle (le défendeur ayant fui la justice) ; le montant réalisé n'ayant pas été suffisant pour couvrir la créance du demandeur, il a été jugé que l'opposant n'avait pas de privilège pour ses frais, parce que sa saisie n'avait été d'aucune utilité pour le demandeur. Archibald, J., *The Imperial Insurance Co.* v. *Radford,* R.J.Q., 15 C.S., 591.

Les frais d'impression, tant du factum en appel à la cour du Banc du Roi, que du *case* en appel à la cour suprême, encourus par un imprimeur, à la demande et dans l'intérêt particulier de l'appelant qui réussit à faire ac-

cueillir, en dernier ressort seulement, sa demande en revendication d'immeuble, sont des frais nécessaires pour arriver au jugement rendu par la cour suprême; en conséquence, ils doivent être considérés comme privilégiés sur cet immeuble. L'imprimeur créancier qui a accepté des billets et donné quittance pour ses frais d'impression, dans le but de mettre l'appelant en état de faire taxer ses frais contre l'intimé, n'est pas censé avoir voulu opérer novation, ni renoncer à son droit de privilège. Tellier, J., *Ste-Marie* v. *Lefeunteun,* 6 R. de J., 519.

Lorsque, dans une action en partage, les immeubles sont partagés en nature, au lieu d'être vendus sur licitation, les frais qui sont à la charge de chaque co-partageant, en proportion de sa part, sont privilégiés sur les biens partagés dans la même proportion. Cimon, J., *Sirois* v. *Michaud,* 5 R. de J., 351.

Les frais de justice privilégiés sont ceux des opérations qui ont pour objet de fournir aux créanciers généralement le moyen d'obtenir le paiement de leur créance, soit que ces frais soient faits au cours d'une instance judiciaire ou qu'ils se rapportent à des actes extra-judiciaires, tels que les frais de scellés, d'inventaire et d'administration d'un curateur à une succession vacante. Il n'y a de privilégiés à l'encontre du créancier hypothécaire que les frais de justice qui lui ont profité, et il appartient à la cour de décider par la preuve quels sont ces frais et sur quels biens le privilège s'étend. Les frais antérieurs à la nomination d'un curateur à une succession vacante encourus par un notaire pour démarches au bureau d'enregistrement, renonciation à la communauté et à la succession, doivent être considérés comme faits dans l'intérêt de la veuve et des héritiers, vu qu'il importe pour un créancier hypothécaire que l'immeuble sujet à son hypothèque soit vendu sur eux ou sur le curateur, son intérêt étant même plutôt que les héritiers acceptent la succes-

sion. Les frais d'inventaire sont des frais utiles à la réalisation de l'hypothèque et sont privilégiés. Loranger, J., *Commissaires d'écoles de Westmount* v. *Barolet,* 8 R. de J., 253.

Lorsque le propriétaire de chevaux saisis et mis sous main de justice, en a été constitué gardien volontaire, et qu'il fait ensuite une cession de ses biens, le commerçant qui lui vend des fourrages dans l'intervalle entre la saisie et la cession, ne peut prétexter que cette vente a été faite dans l'intérêt commun des créanciers et a servi à conserver le gage commun, pour réclamer le privilège de l'article 1994 du code civil, surtout s'il ignorait la saisie et a fait crédit au propriétaire comme tel, et non comme gardien. Le propriétaire de biens saisis en vertu d'une saisie-gagerie et subséquemment vendus par le curateur nommé à la cession de biens faite par le défendeur avec les autres biens cédés, a le droit d'en réclamer le prix par privilège, si ces autres biens ont produit un montant suffisant pour payer intégralement le locateur saisissant. Il n'importe pas que dans sa réclamation il n'ait pas invoqué le privilège, ni produit les titres établissant son droit. Il est en temps utile pour le faire en contestant le bordereau des collocations. *Lester* v. *Turcotte,* R.J.Q., 43 C.S., 385.

2° **La dîme.** — Après les frais de justice vient la dîme qui constitue un privilège spécial. Aux termes de l'article 1997, "la dîme est privilégiée sur celles des ré "coltes qui y sont sujettes" (27). Cette disposition, manifestement incomplète, exige quelques mots d'explication.

La dîme nous vient de l'ancien droit. Telle qu'elle existe en cette province, on peut la définir une certaine portion des grains récoltés par une personne qui professe

(27) Il est à peine nécessaire de dire qu'il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

la religion catholique, laquelle portion est acquise au curé de la paroisse et doit lui être apportée par le débiteur. Les monuments législatifs les plus anciens de notre droit canadien consacrent l'obligation de payer la dîme, mais c'est l'édit des dîmes de mai 1679 qui en fixa définitivement la nature et la quotité (28).

Aux termes de cet édit, et du règlement du 23 août 1667 dont il confirme la disposition (29), la dîme est de la vingt-sixième portion des grains. Les autres produits de la terre ne la doivent pas, et elle ne peut être réclamée que des catholiques seulement. Cependant, en vertu du principe que c'est la récolte qui doit la dîme, le fermier catholique d'un propriétaire protestant est obligé de payer la dîme, mais le propriétaire catholique qui reçoit un loyer en argent, ne la doit pas (30). Il en est autrement quand ce loyer se paie en produits, et alors le fermier et le propriétaire catholiques paient la dîme chacun sur sa portion des grains.

3° **La créance du vendeur.** — Les articles 1998, 1999 et 2000 s'occupent des droits du vendeur de meubles qui n'a pas été payé. Ils se lisent comme suit:

1998. "Le vendeur d'une chose non payée peut exer-"cer deux droits privilégiés:

"1° Celui de revendiquer la chose;

"2° Celui d'être préféré sur le prix.

---

(28) Edits et Ordonnances, t. Ier, p. 231.

Pour l'historique de la dîme au Canada, je puis renvoyer à mon *Droit paroissial*, pp. 148 et suiv.

(29) L'édit des dîmes donne la date de ce règlement comme étant le 4 septembre 1667, ce qui paraît être une erreur. Voy. mon *Droit paroissial*, pp. 152 et suiv. Le texte de ce règlement a été publié pour la première fois par feu le juge Baudry, dans son *Code des Curés*, p. 91.

(30) *Gaudin* v. *Starnes*, 20 L.C.J., 192. D'autres arrêts sont cités en mon *Droit paroissial*, pp. 166 et 167.

"Dans le cas de faillite, ces droits ne peuvent être "exercés que dans les trente jours qui suivent la livrai-"son" (31).

1999. "Pour exercer cette revendication, quatre con-"ditions sont requises:

"1° Que la vente ait été faite sans terme;

"2° Que la chose soit encore entière et dans le "même état;

"3° Qu'elle ne soit pas passée entre les mains d'un "tiers qui en ait payé le prix;

"4° Que la revendication soit exercée dans les huit "jours de la livraison; sauf la disposition relative à la "faillite et contenue en l'article qui précède."

2000. "Si la chose est vendue pendant l'instance en "revendication, ou si lors de la saisie de la chose par un "tiers, le vendeur est encore dans les délais et la chose "dans les conditions prescrites pour la revendication, le "vendeur est privilégié sur le produit à l'encontre de tous "autres créanciers privilégiés ci-après mentionnés.

"Si la chose est encore dans les mêmes conditions, "mais que le vendeur ne soit plus dans les délais, ou ait "donné terme, il conserve le même privilège sur le pro-"duit, excepté à l'égard du locateur et du gagiste" (32).

---

(31) Dans sa première rédaction, le dernier alinéa de cet article disait que ces droits ne peuvent être exercés que dans les *quinze* jours qui suivent la *vente*. La loi 48 Vict., ch. 20, a remplacé le mot *vente* par le mot *livraison*, et la loi 54 Vict., ch. 30, a étendu le délai à trente jours.

(32) L'art. 2102 C.N., range, parmi les créances privilégiées sur certains meubles, "le prix d'effets mobiliers non payés, "s'ils sont encore en la possession du débiteur, soit qu'il ait "acheté à terme ou sans terme. Si la vente a été faite sans "terme, le vendeur peut même revendiquer ces effets tant qu'ils "sont en la possession de l'acheteur, et en empêcher la revente, "pourvu que la revendication soit faite dans la huitaine de la "livraison, et que ces effets se trouvent dans le même état dans

J'ai expliqué ces articles en ce qui se rapporte à la revendication (33), et je n'ai plus à y revenir. Il s'agit maintenant du privilège du vendeur, seul droit privilégié, malgré l'énonciation inexacte de l'article 1998, qui rentre dans le cadre de ce titre.

En principe, le privilège du vendeur dans toute sa plénitude existe lorsqu'il y a ouverture au droit de revendication. Et il y a ouverture à ce dernier droit quand les quatre conditions de l'article 1999 concourent.

Il faut ajouter que les articles 1998, 1999 et 2000 ont donné lieu à quelques difficultés d'interprétation. D'après l'article 1998 la revendication comme le droit de préférence ne peuvent être exercés, en cas de faillite, après l'expiration des trente jours qui suivent la livraison. Ce délai, dans les autres cas, n'est que de huit jours (art. 1999). Puis l'article 2000 fait une distinction entre le vendeur qui se trouve dans les délais et celui qui n'y est plus, en donnant le plein privilège au premier, et en faisant colloquer le second par privilège, mais à la suite du locateur et du gagiste.

Dans la cause de *Renaud,* insolvable, et *Bradshaw,* requérant, et *Lamarche,* curateur contestant, R.J.Q., 14 C.S., 452, la cour de revision, à Montréal, Tait, Davidson et Doherty, JJ., a décidé, le juge Davidson différant, que la disposition finale de l'article 1998 portant que, dans le cas de faillite, les droits, soit de revendication, soit de préférence, ne peuvent être exercés que dans les trente jours

---

"lequel cette livraison a été faite; le privilège du vendeur ne "s'exerce toutefois qu'après celui du propriétaire de la maison "ou de la ferme, à moins qu'il ne soit prouvé que le propriétaire "avait connaissance que les meubles et autres objets garnissant "sa maison ou sa ferme n'appartenaient pas au locataire; il n'est "rien innové aux lois et usages du commerce sur la revendi-"cation."

(33) Voy. mon tome 7, pp. 142 et suiv.

qui suivent la faillite, l'emporte sur la déclaration de l'article 2000 que lorsque le vendeur n'est plus dans les délais ou qu'il a donné terme, il conserve son privilège, excepté à l'égard du locateur et gagiste.

Dans cette cause, la majorité de la cour de revision a infirmé le jugement de la cour supérieure, Mathieu, J., de sorte que les savants juges se sont également divisés sur la question qui nous occupe. Le juge Doherty, parlant au nom de la cour de revision, motive longuement son opinion. Pour lui, la disposition finale de l'article 1998, qui provient de l'acte de faillite de 1864, est une exception à la règle générale énoncée par les articles 1999 et 2000, lesquels ont été tirés des articles 176 et 177 de la coutume de Paris. Par suite, cette disposition exceptionnelle et spéciale doit déroger à la règle générale et prévaloir sur elle. Le savant juge cite, à l'appui de cette solution, la décision de la cour de revision à Québec dans la cause de *Duhaime* v. *Pratte,* 16 Q.L.R., 258; et celle de la cour supérieure dans les causes de *Thompson* v. *Dion* (11 Q.L.R., 273), et de *In re McDougall, Logie & Co.* (M.L.R., 5 S.C. 222), et aussi l'opinion que feu le juge en chef Sir A. A. Dorion aurait exprimée dans la cause de *Thibaudeau* v. *Mills* (4 D.C.A., 204; M.L.R., 1 Q.B., 326).

L'argument historique ici a une grande valeur et je crois, vu surtout la jurisprudence que j'ai citée, qu'il doit prévaloir sur l'argument de texte qu'on lui oppose. Il faut donc dire que, dans le cas de faillite, le vendeur, qui se trouve en dehors des trente jours, ne jouira pas du privilège qualifié dont parle le deuxième alinéa de l'article 2000. Dans tous les autres cas, on appliquera cette disposition.

Je ne citerai que quelques-uns des arrêts très nombreux où il a été question des art. 1998, 1999 et 2000, écartant ceux qui n'offrent aucun intérêt, ou qui s'occupent de la revendication ou de la résolution de la vente.

Dans la cause de *Bilodeau* v. *Sharples* (14 Q.L.R. 332), la cour de revision à Québec a jugé que le privilège du vendeur d'un meuble incorporé à un immeuble ne prime pas les hypothèques inscrites sur cet immeuble, et que le privilège du vendeur ne s'étend pas aux frais de l'action intentée par celui-ci en recouvrement du prix (34).

Il y a une décision de la cour d'appel, dans une cause de *Irving* v. *Chapleau* (M.L.R., 6 Q.B., 157), dans laquelle on aurait jugé, d'après l'arrêtiste, que lorsqu'une chose mobilière a été vendue avec stipulation que la propriété en demeurera au vendeur jusqu'à paiement entier du prix, et que l'acheteur a fait cession de ses biens après l'expiration du délai fixé par l'article 1998, le vendeur ne peut demander à être colloqué par privilège sur le prix de la chose vendue. Le rapport de cette cause ne contient que le texte du jugement qui se contente de dire que le vendeur n'avait pas établi son droit de privilège. Il semble que, dans un pareil cas, le vendeur, étant resté propriétaire, n'avait qu'à revendiquer la chose qu'il avait livrée à l'acheteur, mais que, traitant le contrat comme une vente, il était mal fondé à prétendre qu'il avait un droit de privilège alors que le délai pour l'exercice de ce droit était expiré.

Dans une cause de *Maguire* v. *Baile* (R.J.Q., 3 C.S., 75), la cour de revision, à Québec, a maintenu une saisie conservatoire pratiquée par le vendeur d'une cargaison de charbon, payable, lors du déchargement, par un billet à trois mois, l'acheteur n'ayant pas donné ce billet, et étant du reste introuvable à l'époque du déchargement. Dans l'espèce, on a décidé que l'offre de terme était conditionnelle, et partant, la condition n'ayant pas été rem-

---

(34) Le sommaire de cette décision que donne *La Revue Légale*, t. 16, p. 524, me paraît en dépasser la portée.

plie, la vente devait être envisagée comme une vente au comptant.

Dans la cause de *Brown* v. *Hawksworth* (14 L.C.J., 114), où il s'agissait d'une contestation mue avant l'entrée en vigueur du code civil, la cour d'appel a jugé qu'il y avait eu livraison, au sens de l'article 12 de l'Acte de faillite de 1864, lorsque des effets vendus en Angleterre avaient été reçus à Montréal et déposés en entreprôt à la douane à la diligence du courtier de l'acheteur.

Il s'agissait, dans deux espèces, de la condition dans laquelle la chose doit se trouver pour qu'il y ait ouverture au privilège du vendeur. Dans la cause de *Thompson* v. *Dion* (11 Q.L.R., 273), le juge Casault a refusé de colloquer par privilège le vendeur d'une barrique de gin dont on avait tiré quelques gallons. Mais, dans la cause de *Goulet* v. *Greene* (13 Q.L.R., 103), le vendeur de 7,000 cigares contenus dans des boîtes qu'on avait placées dans une caisse pour expédition, a fait reconnaître son privilège, malgré que la caisse eût été ouverte et que quelques cigares eussent été vendus.

Dans la cause de *Pariseau* v. *Desmarteau* (R.J.Q., 30 C.S., 48), la cour de revision a jugé que le droit du vendeur non payé de revendiquer la chose vendue est sujette à la condition que cette chose soit entière et dans le même état que lors de la vente, et que du bois vendu à un commerçant, malgré qu'il ait été empilé dans sa cour avec d'autre bois, peut être encore entier et dans le même état que lors de la vente.

Dans la cause de *Jacobs* v. *Chadwick* (R.J.Q., 16 B.R., 118), la cour d'appel a décidé que le vendeur de marchandises entreposées qui n'est plus dans les délais de l'article 1998, n'a pas de privilège pour le prix à l'encontre du détenteur par endossement du reçu d'entrepôt de ces marchandises (35).

(35) La cour d'appel a appliqué l'article 5645 S.R.Q. (1888),

4° **Les créances de ceux qui ont un droit de gage ou de rétention.** — L'article 2001, d'après la rédaction que lui donne l'article 34 de la loi 60 Vict., ch. 50 (36), règle comme suit le rang de ces créances :—

2001. "Le rang de ceux qui ont le droit de gage et "de rétention s'établit suivant la nature du gage ou de la "créance.

"L'ordre suivant est observé entre eux:

"Le voiturier;

"L'hôtelier;

"Le mandataire ou consignataire;

"Le commodataire;

"Le dépositaire;

"Le gagiste;

"L'ouvrier sur la chose qu'il a réparée, et les per-"sonnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994*c* ou de l'article 1994*d*;

"L'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré "pour le remboursement du prix et des impenses qu'il "a faites.

"Ce privilège n'a lieu, cependant, qu'en autant que le "gage ou droit de rétention subsiste, ou qu'il pouvait être "réclamé au temps où la chose a été saisie, si depuis elle "a été vendue" (37).

---

maintenant l'article 7459 S.R.Q. (1909), qui donne à celui qui a fait des avances sur la garantie d'un reçu d'entrepôt, un droit, pour le remboursement de ses avances, emportant priorité et privilège sur le droit de tout vendeur non payé.

(36) Les premier et dernier alinéas de notre article composaient l'article 2001, tel qu'adopté par les codificateurs; l'énumération qui s'y trouve maintenant manquait absolument.

(37) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon, ce qui n'empêche pas que les créances du gagiste, de l'hôtelier et du voiturier soient privilégiées en France comme ici.

Comme je l'ai fait remarquer, avant sa modification, en 1897, cet article se contentait de dire que le rang de ceux qui ont droit de gage ou de rétention s'établit suivant la nature du gage ou de la créance, en ajoutant que le privilège n'a lieu qu'autant que le gage ou droit de rétention subsistait ou pouvait être réclamé au temps de la saisie. L'énonciation que le rang s'établit suivant la nature du gage ou de la créance manquait de clarté et le but de l'amendement est d'indiquer l'ordre dans lequel ces créances doivent être colloquées au cas de concours. On remarquera que la préférence est accordée, sur le créancier gagiste, à certains créanciers qui n'ont qu'un droit de rétention.

Je vais maintenant expliquer brièvement le privilège que peuvent réclamer les divers créanciers que notre article énumère.

(a) Le voiturier. — Le voiturier (38) n'a pas un droit de gage, car son contrat se contente ordinairement de stipuler que les effets qui en forment l'objet seront transportés d'un endroit à un autre. Il a cependant un droit de rétention (art. 1679), et de ce chef il peut réclamer un privilège sur la vente des effets voiturés, et cela à l'encontre de tout autre créancier qui peut avoir, soit un droit de rétention, soit un gage.

Le privilège du voiturier, disent la plupart des auteurs (39), est fondé sur une idée de nantissement ou de gage tacite qui aurait été consenti par le propriétaire de la chose lorsqu'il l'a remise au voiturier. Il me paraît peu important de discuter cette question purement théorique pour nous, car notre article, dans le cas du voiturier et des autres créanciers qu'il énumère, déclare que le privi-

(38) J'ai dit ailleurs (voy. mon tome 7, p. 379) ce qu'il faut entendre par *voiturier*.

(39) Voy. Baudry-Lacantinerie, n° 555.

lège ne subsiste que lorsque le droit de rétention peut lui-même être réclamé, et il s'ensuit que la possession du voiturier est une condition indispensable de l'exercice de son droit de privilège (40). Bien entendu, la dépossession du voiturier doit être libre et non forcée; ainsi, dans le cas de la dépossession par saisie à la poursuite d'un autre créancier, notre article dit formellement que le privilège a lieu si le droit de rétention subsistait lors de la saisie.

Le privilège du voiturier assure le paiement des frais de voiture et des frais auxquels le contrat a donné lieu. Mais la chose ne répond que de frais de son propre transport et du transport actuel et non pas de transports antérieurs. Elle n'est pas affectée au paiement des frais de transport d'autres choses, à moins qu'il ne s'agisse d'un contrat pour le transport, par voyages successifs, d'une certaine quantité de marchandises (41) envisagées comme formant un tout.

J'ai cité en mon tome 7, p. 396, quelques arrêts qui ont trait au droit de rétention du voiturier. Il me suffira d'y renvoyer (42).

(b) L'hôtelier. — L'hôtelier, qui a un droit de rétention sur les bagages et la propriété de ses hôtes, qui peut même les faire vendre par encan public (art. 1816*a*), a également un droit de privilège qui dure autant que son droit de rétention. L'aubergiste a toujours eu ce droit de rétention et ce droit de privilège dans le droit

---

(40) En France, cette disposition n'existe pas et il devient nécessaire, partant, de se fixer sur cette question théorique, car si le privilège du voiturier a pour base un gage tacite, il ne pourra être exercé après que le voiturier s'est laissé déposséder.

(41) Baudry-Lacantinerie, n° 554.

(42) Je puis indiquer sommairement un arrêt d'espèce dans une cause de *Daneau* v. *The St. Lawrence Steamship Co.*, Lemieux, J., R.J.Q., 33 C.S., 9.

français (43). Comme il était traité avec beaucoup de rigueur — car on le rendait, et il en est ainsi aujourd'hui, responsable du vol et du dommage dont son hôte était victime pendant son séjour — on lui accordait, par compensation, le droit de rétention et le privilège, car, étant obligé de recevoir ceux qui se présentaient chez lui, sans qu'il pût connaître leur solvabilité, il devait nécessairement compter que le voyageur n'enlèverait pas ses bagages sans le payer. Et c'est pour cette raison que ces bagages ont toujours constitué le gage spécial de l'aubergiste.

L'article 2001 ne dit pas sur quels effets l'aubergiste exercera son privilège. Nous pouvons, cependant, nous référer à l'article 1816*a*, dont l'article 2001 est le complément, et nous y lisons que les personnes tenant un hôtel, une auberge, une taverne, une maison de pension ou de logement, ont un droit de rétention sur les bagages et la propriété de leurs hôtes ou pensionnaires, ou des personnes qu'elles logent, pour la valeur ou le prix des comestibles et du logement à eux fournis. Nous aidant de cette disposition, nous pouvons dire que les bagages et la propriété des hôtes sont assujettis au privilège créé par l'article 2001, et ces termes comprennent tous les effets mobiliers que l'hôte a déposés dans l'hôtel ou ses dépendances, y compris ses chevaux et autres animaux.

J'ajoute que bien que l'hôtelier soit seul mentionné ici, le même privilège appartient au maître de pension ou de logement, car ils ont, aux termes de l'article 1816*a*, un droit de rétention, et l'article 1994 accorde généralement le privilège à tous ceux qui jouissent du droit de rétention.

De même, à cause de la généralité des termes de l'article 1816*a*, ce privilège frappe les effets, non seule-

(43) Voy. l'art. 175 de la coutume de Paris.

ment des voyageurs, mais de toute personne, fût-elle du même endroit, qui loge dans une auberge, une maison de pension ou de logement. On décide le contraire en France, à raison des termes restrictifs de l'article 2102 — 5° du code Napoléon qui ne parle que des voyageurs (44).

Il est clair qu'une créance étrangère à des fournitures d'hôtel ou de logement, par exemple, un prêt d'argent que l'hôtelier ferait à son hôte, ne serait pas privilégiée.

Je puis renvoyer sommairement ici aux arrêts que j'ai cités en mon tôme 8, p. 170.

(c) Le mandataire ou consignataire. — L'article 1713 dit que le mandataire a droit de déduire de la somme qu'il a reçue sous l'autorité du mandat, ses déboursés et son dû à raison de l'exécution du mandat, et si ce qu'il a reçu est une chose déterminée, il a droit de la retenir jusqu'au remboursement. Et l'article 1723 ajoute qu'il a un privilège et un droit de préférence pour le paiement de ses avances et frais sur les choses mises entre ses mains et sur le produit de leur vente ou placement. J'ai expliqué cette dernière disposition en mon tome 8, p. 52, et je puis y renvoyer le lecteur.

Notre article accorde également un privilège au consignataire. On suppose que des marchandises ont été consignées à quelqu'un pour qu'il en effectue la vente ou pour autres fins. Dans ce cas, le consignataire est un véritable mandataire et son privilège ne souffre aucun doute.

(d) Le commodataire. — Celui qui emprunte à usage a droit de rétention pour les dépenses qu'il a encourues pour la conservation de la chose (art. 1770). Il

(44) Baudry-Lacantinerie, n° 545.

s'ensuit donc qu'il a un privilège. J'ai dit ailleurs (tome 8, p. 120) quelles sont ces dépenses.

(e) Le dépositaire. — Le dépositaire, aux termes de l'article 1812, a également droit de rétention pour assurer le paiement des dépenses qu'il a faites pour la conservation et le soin de la chose et de l'indemnité qui lui est due à raison des pertes que le dépôt peut lui avoir occasionnées. Ce sont ces dépenses et cette indemnité qui constituent une créance privilégiée. Voy. du reste mon explication de l'article 1812, tome 8, p. 160.

(f) Le gagiste. — Il est à peine nécessaire de dire que le gagiste a un droit de rétention, car nous avons vu que l'effet du gage est de conférer au créancier le droit de se faire payer sur la chose qui en est l'objet par privilège et préférence aux autres créanciers (art. 1969). Le gagiste est donc privilégié sur le prix de la vente de la chose. L'article 2001 subordonne toutefois son privilège à celui du voiturier, de l'hôtelier, du mandataire, du consignataire, du commodataire et du dépositaire. Il convient d'ajouter cependant qu'il arrivera rarement un concours entre ces divers créanciers.

(g) L'ouvrier sur la chose qu'il a réparée et les personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994*c*. — Parlons d'abord de l'ouvrier. Aux termes de l'article 441, celui qui est tenu de restituer un objet mobilier auquel il a été fait des améliorations ou augmentations dont il a droit d'être remboursé, peut retenir cet objet jusqu'à ce que le remboursement ait été effectué, sans préjudice à son recours personnel. De ce droit de rétention naît le privilège qui est le prolongement de ce droit.

En France, le code (art. 2102) ne parle spécifiquement que du privilège des fabricants ou réparateurs d'us-

tensiles aratoires, mais il reconnaît, comme privilégiée, la créance de celui qui a fait des frais pour la conservation de la chose, et dans cette énonciation on comprend les frais de réparation (45).

Il n'y a donc aucune difficulté d'application ici. L'ouvrier, quel qu'il soit, qui a réparé une chose mobilière, a un privilège sur la vente de cette chose, toujours sous la condition qui affecte tous ces privilèges qu'au moment de la saisie son droit de rétention subsiste ou puisse être réclamé.

Au même rang, l'article 2001 classe les personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994, c'est-à-dire ceux qui ont travaillé à la coupe ou à la descente du bois. Je citerai cet article plus loin.

(h) L'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré pour le remboursement du prix et des impenses qu'il a faites. — Ici encore il y a droit de rétention en faveur de l'acheteur à réméré, qui n'est pas obligé de remettre la chose à l'acheteur avant d'avoir été remboursé du prix, des frais de la vente, du coût des réparations nécessaires et de la plus-value donnée par les améliorations faites à la chose (art. 1546). Comme dans les autres cas, ce droit de rétention se convertit en droit de privilège lorsque la chose a été saisie et vendue.

5° **Les frais funéraires.** — Aux termes de l'article 2002, "les frais funéraires privilégiés comprennent seule-"ment ce qui est de convenance à l'état et à la fortune du "défunt, et se prennent sur tous les biens du défunt.

"Le deuil de la veuve en fait partie sous la même "restriction."

Cette disposition est bien plus complète que celle de l'article 2101 du code français qui range parmi les créan-

(45) Baudry-Lacantinerie, n° 476.

ces privilégiées "les frais funéraires", sans dire ce que comprennent ces frais ni sur quels biens le privilège s'exerce. On ne peut adresser le même reproche à notre article qui, d'accord d'ailleurs avec la jurisprudence française, limite ces frais à ce qui est de convenance à l'état et à la fortune du défunt et qui déclare que ces frais se prennent sur tous les biens du défunt.

Ce sont des motifs à la fois d'humanité, pour assurer que des hommages soient rendus aux restes des morts, et d'ordre public, car la salubrité publique exige que les défunts ne restent pas sans sépulture, qui ont dicté cette disposition. Mais comme la vanité des survivants, plus encore que leur douleur, pousse à l'exagération et à l'ostentation en ces matières, le législateur n'accorde sa faveur qu'aux dépenses nécessaires, c'est-à-dire celles qui conviennent à l'état et à la fortune du défunt. Il n'y a donc qu'une question de fait à résoudre, le principe lui-même n'étant pas susceptible de discussion.

J'ajoute que la généralité même de notre disposition permet de comprendre, parmi les frais funéraires, tout ce qui se rattache aux funérailles, comme le coût du cercueil, du service religieux, de la fosse, etc. Faut-il y comprendre également le monument qu'on érige sur la tombe du défunt?

Il me paraît difficile d'étendre l'expression *frais funéraires* à une telle dépense, qui, d'ordinaire, se fait quelque temps après les funérailles et n'a qu'un rapport bien éloigné avec elles. C'est d'ailleurs ce que décident la plupart des auteurs (46).

A cause de la disposition formelle de notre article 2002, il faut dire que le privilège ne porte que sur les biens du défunt, c'est-à-dire sur les biens de celui auquel les honneurs funèbres sont rendus. Ainsi, celui qui or-

(46) Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 319 *in fine*.

donne les funérailles engagera bien sa responsabilité civile, mais la dette qui naîtra de cet engagement ne jouira, sur ses biens, d'aucun privilège. La controverse qui existe à ce sujet en France, n'a pas sa raison d'être sous l'empire de notre code.

Il y a peu de jurisprudence sur la disposition de l'article 2002 concernant les frais funéraires.

Dans la cause de *Beaudry* v. *Desjardins,* 4 R.L., 555, la cour de revision a jugé que l'on peut tenir compte de l'état du défunt pour lui accorder des funérailles au-dessus de la dernière classe, quand même sa fortune ne suffirait pas à payer toutes ses dettes.

Et dans la cause de *Barrette* v. *Lallier,* R.J.Q., 3 C.S., 541, le juge Tait a décidé que la veuve et le tuteur aux enfants mineurs du défunt ont le contrôle des funérailles de ce dernier, et que sa succession ne saurait être tenue responsable du coût de funérailles commandées contre leur gré et que la fortune du défunt ne justifiaient point.

Notre article met fin à une autre controverse, qui divisait les auteurs dans l'ancien droit et les divise encore dans le droit français moderne, en décidant que le deuil de la veuve fait partie des frais funéraires sous la même restriction, c'est-à-dire que ce deuil doit être de convenance à l'état et à la fortune du défunt. L'expression de l'article 2002 est peut-être inexacte, car on ne peut dire que le deuil de la veuve fait partie des frais funéraires, surtout dans les endroits — comme en cette province — où la coutume veut que la veuve n'accompagne pas les restes de son époux au cimetière. Mais la pensée du législateur, qui veut accorder le privilège au deuil de la veuve sur les biens du défunt, n'est pas douteuse.

Dans la cause de *Mailloux* v. *Paquette,* R.J.Q., 35 C.S., 166, le juge Bruneau a décidé que le deuil de la veuve lui est dû par les héritiers de son mari, selon la

fortune de celui-ci, et que le prix en est estimé pour une durée d'un an.

6° **Frais de dernière maladie.** — L'article 2003 accorde le privilège pour ces frais en ces termes :—

2003. "Les frais de dernière maladie comprennent "ceux des médecins, des apothicaires et des garde-"malades pendant la maladie dont le débiteur est mort, "et se prennent sur tous les biens meubles du défunt.

"Dans le cas de maladie chronique, le privilège n'a "lieu que pour les frais pendant les derniers six mois qui "ont précédé le décès."

Le dernier alinéa de notre article est indiqué comme étant de droit nouveau. Les codificateurs expliquent qu'ils ont emprunté cette disposition au code des États romains et à celui de la Louisiane, et ils en ont demandé l'adoption dans l'intérêt des autres créanciers du défunt.

Il ne s'agit ici que de la maladie qui a conduit le débiteur au tombeau. Les mots "*frais de dernière maladie*" avaient soulevé en France une vive controverse, les uns, d'accord avec la tradition, limitant ce texte aux frais de la maladie dont le débiteur était décédé, les autres l'étendant aux frais de la maladie, mortelle ou non, qui avait précédé l'événement qui avait donné lieu à la distribution des deniers. On disait, à l'appui de cette dernière opinion, qu'il n'était pas raisonnable de refuser au médecin qui avait sauvé son malade le privilège qu'on accordait à celui qui l'avait perdu. Cet argument avait plus de force lorsqu'on l'adressait au législateur, et, de fait, à la demande des médecins, on finit par l'accueillir favorablement, et par l'article 12 de la loi du 12 novembre 1892 on a accordé le privilège "aux frais quelconques de la "dernière maladie, quelle qu'en ait été la terminaison". Notre article ne donne lieu à aucune équivoque possible,

mais l'argument qui a fait modifier le code en France se recommande de lui-même à notre législature.

La disposition nouvelle de notre article me dispense de me prononcer sur une controverse qui divise les auteurs en France lorsque la maladie est chronique. La période de six mois, fixée par notre code, me paraît du reste suffisante pour protéger à la fois les créanciers de frais de dernière maladie et les autres créanciers du défunt.

Le privilège de l'article 2003 couvre, dit cet article, les frais des médecins, des apothicaires et des garde-malades. Il ne peut être réclamé pour d'autres frais, tels que pension du malade, dépenses encourues pour satisfaire ses caprices, etc. L'article 2001 du code français est sous ce rapport moins restrictif que le nôtre, car il rend privilégiés "les frais quelconques" de la dernière maladie.

Le privilège des frais de dernière maladie comme celui pour frais funéraires ne porte que sur les biens du défunt. Notre article le dit formellement, et la cour d'appel l'a jugé dans la cause de *Phaneuf* v. *Godin,* R.J.O., 10 B.R., 450, où on réclamait un privilège sur les biens d'un mari pour des soins médicaux donnés à sa femme commune en biens.

7° **Les taxes municipales.** — N'oublions pas qu'il s'agit ici de privilèges sur les meubles. "Les taxes mu-"nicipales," dit l'article 2004, "qui sont préférées à toutes "les autres créances privilégiées ci-après mentionnées "sont les taxes personnelles et mobilières que certaines "municipalités peuvent imposer et celles auxquelles des "lois spéciales donnent semblable préférence."

On distingue les taxes personnelles, c'est-à-dire celles qui sont imposées à la personne, et les taxes foncières qui frappent la propriété immobilière. Comme exemple de la première catégorie on peut mentionner les

taxes dites d'affaires, et les taxes sur le revenu là où semblables taxes existent. Les taxes foncières, tout en étant exigibles de la personne en qui repose la propriété de l'immeuble, suivent cet immeuble et le grèvent en quelques mains qu'il passe.

Il n'est question ici que des taxes personnelles ou mobilières. Dans la plupart des municipalités la cotisation imposée comme prix de l'eau est assimilée aux taxes personnelles. Il y a, du reste, une grande variété de taxes personnelles.

8° **La créance du locateur.** — J'ai expliqué en mon tome 7 la nature du privilège dont jouit cette créance. Disons brièvement que ce privilège porte sur tous les meubles saisissables qui garnissent les lieux loués, à l'exception de ceux qui appartiennent à des tiers qui ont porté à la connaissance du locateur leur droit de propriété. Dans l'article 2005 que je vais citer, il n'est question que de la période pour laquelle le bailleur peut réclamer ce privilège.

2005. "Le privilège du locateur s'étend à tout le "loyer échu ou à échoir en vertu d'un bail en forme au-"thentique.

"Mais dans le cas de la liquidation des biens dé-"laissés par un commerçant insolvable qui en a fait ces-"sion en faveur de ses créanciers, le privilège est restreint "à douze mois de loyer échu, et au loyer à échoir durant "l'année courante, s'il reste plus de quatre mois pour ter-"miner l'année; s'il reste moins de quatre mois pour ter-"miner l'année, aux douze mois de loyer échu et à celui "de l'année courante et à tout le loyer pour l'année sui-"vante.

"Si le bail n'est pas en forme authentique, le privi-

"lège n'existe que pour trois termes échus, et pour tout "ce qui reste de l'année courante" (47).

La règle de notre article est facile à comprendre. Le bail est-il en forme authentique, en principe tout le loyer échu et à échoir est privilégié. Cependant, s'il s'agit d'un commerçant qui a fait cession de ses biens en faveur de ses créanciers, le privilège, toujours dans l'hypothèse d'un bail en forme authentique, est restreint à douze mois de loyer échu et au loyer de l'année courante, s'il reste plus de quatre mois pour terminer cette année, et, au cas contraire, le loyer de l'année suivante comme de ce qui reste de l'année courante est privilégié. Lorsque le bail n'est pas sous forme authentique, il n'y a privilège que pour trois termes échus et pour ce qui reste de l'année courante, sans égard au nombre de mois ou de jours qui compléteront cette année.

Mais ce que la loi ne détermine pas, c'est de quel temps ces délais doivent se compter. Est-ce de la date de la cession de biens ou de celle de la production de la réclamation du créancier? Je crois qu'on doit prendre pour point de départ de ces délais la date de la cession de biens, car c'est cet événement qui a pour effet d'entraîner la liquidation des biens du commerçant insolvable, et partant de restreindre le privilège du locateur. En décider autrement serait permettre au locateur d'étendre à son gré son privilège en retardant de produire sa réclamation.

Dans la cause de *Ross* v. *Beaudry*, (1905, App. Cas. 570; R.J.Q., 14 B.R. 544), le conseil privé a jugé que le nouveau texte de l'article 2005, d'après l'amendement de la loi 61 Vict., ch. 46, s'applique à une liquidation de biens

---

(47) Cet article a été successivement modifié par l'article 5828 S.R.P.Q., 1888, et par la loi 61 Vict., ch. 46. Je le cite d'après son texte actuel.

subséquente à cette loi, alors même que le bail aurait été consenti auparavant (48).

Le locateur qui achète les droits en vertu du bail de son locataire insolvable, sans préjudice à sa réclamation pour le loyer auquel il peut avoir droit, peut être colloqué par privilège sur le produit des effets mobiliers garnissant les lieux loués pour une partie du loyer de l'année courante correspondant au temps écoulé à la date de son achat. *Macpherson* v. *McCrimmon,* R.J.Q., 29 C.S. 119.

9° **Du privilège du propriétaire d'une chose qui a été vendue à la poursuite d'un tiers.** — L'article 2005*a*, ajouté au code par la loi 60 Vict., ch. 50, art. 35, se lit comme suit:—

2005*a*. "Le propriétaire de la chose, qui l'a prêtée, "louée ou donnée en gage et qui n'en a pas empêché la "vente, a droit d'en toucher le produit après collocation "des créances énoncées aux articles 1995 et 1996 et de ce "qui est dû au locateur.

"Il en est de même du propriétaire à qui la chose a "été volée et qui n'aurait pas perdu le droit de la reven-"diquer si elle n'eût pas été vendue en justice."

Il s'agit ici d'un privilège spécial qui prend rang immédiatement après les frais de justice, les dépenses faites dans l'intérêt commun et la créance du locateur. Le propriétaire aurait pu s'opposer à la vente de sa chose, mais il l'a laissé vendre en justice. Dans ce cas il n'est que justice qu'il soit colloqué par privilège sur le prix qui représente la chose vendue. Il en est de même, dit l'alinéa 2 de notre article, du propriétaire d'une chose volée et qui n'a pas perdu le droit de la revendiquer. Cette revendication est admissible tant que le tiers possesseur de

(48) La décision de la cour d'appel, infirmée par le conseil privé, est rapportée R.J.Q., 12 B.R. 334.

bonne foi n'a pas prescrit la propriété de la chose (art. 2268).

10° **Les domestiques et engagés.** — La créance des domestiques et engagés a toujours été traitée favorablement. En effet, ces personnes font un travail souvent pénible, et comptent pour leur subsistance sur leur salaire, dont le chiffre, généralement modique, ne peut sérieusement entamer l'actif de leur débiteur. L'article 2006 leur accorde donc un privilège qu'il étend également aux commis, apprentis et compagnons, ainsis qu'aux fournisseurs de provisions.

2006. "Les domestiques et engagés ont ensuite droit "d'être colloqués par préférence sur tous les biens meu-"bles du débiteur pour ce qui peut leur rester dû de sa-"laire n'excédant pas un an échu au jour de la saisie ou "du décès.

"Les commis, commis-voyageurs, apprentis et com-"pagnons ont la même préférence, mais seulement sur les "marchandises et effets qui se trouvent dans le magasin, "échoppe ou boutique, où leurs services étaient requis, "pour un terme d'arrérages n'excédant pas trois mois.

"Les employés des compagnies de chemin de fer, "faisant un travail manuel, ont aussi la même préférence "sur tous les biens meubles de la compagnie pour un "terme d'arrérages n'excédant pas trois mois.

"Ceux qui ont fourni les provisions ont également "privilège concurremment avec les domestiques et enga-"gés pour leurs fournitures pendant les douze derniers "mois" (49).

---

(49) Les mots "un an échu au jour de la saisie ou du décès" au premier alinéa, et les mots "pour un terme d'arrérages n'excédant pas trois mois" au deuxième alinéa, sont indiqués comme étant de droit nouveau. Avant le code les domestiques, commis ou engagés pouvaient réclamer des arrérages de deux ans. Le

Les premiers créanciers dont parle notre article sont les "domestiques et engagés", termes très généraux qui comprennent tous ceux qui sont, vis-à-vis de leur maîtres, dans un état de dépendance. Tels sont les domestiques proprement dits, les cochers, les employés de ferme, etc. Mais on n'y comprendrait pas ceux qui rendent des services intellectuels, comme les secrétaires, professeurs ou percepteurs (50).

Puis le même privilège est accordé, mais pour un terme d'arrérages plus court, aux "commis, apprentis et "compagnons", expression également très générale. Le texte de notre article démontre qu'il s'agit de gens qui travaillent dans un magasin, ce sont les commis, ou dans une échoppe ou boutique, ce sont les apprentis et compagnons. Il en est de même des employés des compagnies de chemin de fer qui font un travail manuel.

Enfin, jouissent du même privilège ceux qui ont fourni des provisions dans les derniers douze mois.

Remarquons que le commis n'a un privilège que pour le passé, et non pas pour le temps qui reste à courir sur son contrat de louage de services; notre article n'accorde le privilège qu'aux arrérages de salaire. Ceci paraît exclure la réclamation pour dommages pour renvoi de service (51).

On a décidé que les ouvriers et journaliers qui travaillent dans une carrière n'ont pas de privilège sur les outils servant à l'exploitation de la carrière, ni sur la pierre qui en est extraite et taillée, surtout quand ces

---

troisième alinéa de notre article a été ajouté par la loi 50 Vict., ch. 41.

(50) Le code français se sert d'une expression bien plus générale "gens de service". Pourtant on se refuse à l'étendre à ceux qui rendent des services intellectuels. Baudry-Lacantinerie, n° 333.

(51) *Poirier* v. *Ornstein*, R.J.Q., 19 C.S. 182.

outils n'appartiennent pas à celui qui a engagé les ouvriers: *Prévost* v. *Wilson,* 22 L.C.J. 70.

Le juge Mackay a refusé le privilège à un forgeron engagé à la journée: *Van Alstyne* v. *Gray,* 2 L.N. 302. Cette décision me paraît bien discutable.

Le privilège a également été refusé à un commis-voyageur: Stuart, J., *Ross* v. *Fortin,* 8 Q.L.R., 15; *Cohen* failli, *Kent* curateur, et *Rosenstein,* réclamant, Dunlop, J., R.J.Q., 28 C.S., 95, (mais voyez, en sens contraire, *Harris* v. *Hippeman,* Torrance, J., M.L.R., 1 S.C., 191), et à un contre-maître de fabrique de chaussures sur le prix de vente de cette fabrique: *Rocher* v. *Chevalier,* M.L.R., 2 S.C., 139.

Et quant à ceux qui fournissent des provisions, on a accordé le privilège au vendeur de charbon pour le chauffage de la maison du débiteur: *Exchange Bank of Canada* v. *Murray,* 4 L.N., 140, et dans le cas de provisions fournies à un hôtelier, on a limité le privilège aux provisions qui avaient servi à la nourriture de l'hôtelier et de sa famille. D'autre part, on a reconnu la qualité de privilège à la créance d'un couvent pour pension aux enfants du failli: *Les Soeurs de la Congrégation de Notre-Dame* v. *Bilodeau,* Champagne, J., R.J.Q., 18 C.S. 151.

III. Des privilèges de certains ouvriers, des pêcheurs et des compagnies d'assurance mutuelle.

Depuis la confection du Code le législateur a ajouté d'autres privilèges à ceux que le Code admettait. Ces privilèges sont énoncés par les nouveaux articles 1994*a*, 1994*b*, 1994*c* et 1994*d*. Comme ces articles s'expliquent par eux-mêmes, je me contente d'en donner le texte.

1° **Privilège des pêcheurs.** — 1994*a*. "La personne "qui s'est engagée pour la pêche ou pour aider à la pêche "ou à la préparation du poisson, soit par convention écrite

"ou autrement, a, pour assurer ses gages ou son salaire, "ou sa part des produits de la pêche, préférablement à "tout autre créancier, premier privilège sur le produit de "la pêche de son maître" (52).

2° **Privilège des compagnies d'assurance mutuelle.**—1994*b*. "Les compagnies d'assurance mutuelle contre le "feu ont un privilège sur les biens meubles de l'assuré "pour le paiement de toutes cotisations sur ses billets de "dépôt, lequel privilège prend rang immédiatement après "les taxes municipales et reste en vigueur pour le même "temps" (53).

Nous verrons plus loin que ces compagnies ont une hypothèque légale qui vaut sans enregistrement. Il est clair qu'elles sont spécialement favorisées par la loi.

3° **Privilège de certains ouvriers.**—1994*c*. "1. Toute "personne qui s'est engagée pour couper ou fabriquer du "bois, ou à le sortir de la forêt, ou à le flotter, ou à le "mettre en radeau, ou à le descendre sur les rivières ou "cours d'eau, a, pour assurer ses gages ou son salaire, "privilège prenant rang avec les réclamations des créan-"ciers qui ont un droit de gage ou de rétention sur tout "le bois appartenant à la personne pour laquelle elle a "travaillé; et, si elle a travaillé pour un entrepreneur, "sous-entrepreneur ou contre-maître, sur le bois de la "personne à l'emploi de laquelle était tel entrepreneur, "sous-entrepreneur ou contre-maître et qui a été coupé, "sorti ou flotté par cet entrepreneur, sous-entrepreneur "ou contre-maître; mais ce privilège cesse dès que le bois "est passé entre les mains d'une tierce personne qui l'a "acheté, en a obtenu livraison et en a payé le prix en

(52) Tel qu'ajouté par l'art. 5826 S.R.Q. 1888.

(53) Tel qu'ajouté par l'art. 5826 S.R.Q. 1888.

"entier. Ce privilège n'affecte en rien celui que les ban-"ques peuvent acquérir en vertu de l'acte des banques.

"Toutefois, dans le cas où le créancier a travaillé "pour un entrepreneur ou sous-entrepreneur, ce privilège "n'existe qu'en autant que celui qui y a droit a donné à "celui qui se trouve affecté par l'exercice de ce privilège "et au débiteur ou à leurs agents ou employés, un avis "écrit du montant qui lui est dû à chaque terme de paie-"ment aussitôt que la chose peut se faire, et cet avis peut "être donné par un seul créancier pour et au nom de tous "les autres qui ne sont pas payés.

"2. Dans le cas de contestation entre le créancier et "le débiteur relativement au montant dû, le créancier "doit, sans délai, en informer, au moyen d'un avis écrit, "la personne affectée par l'exercice de ce droit, et ce der-"nier retient alors la somme en litige jusqu'à la notifica-"tion écrite d'un règlement à l'amiable ou de l'adjudica-"tion en justice." (Tel qu'ajouté par 57 Vict., ch. 47, sec. 1, et amendé par 62 Vict., ch. 50.) (54).

1994*d*. "Les ouvriers qui ont travaillé pour des personnes donnant des exhibitions théâtrales ou autres, ou ouvrant un cirque, moyennant profit, ont un privilège sur les choses employées pour les fins des exhibitions susdites et qui appartiennent à ces personnes pour trente jours de salaire échu et non payé" (55).

IV. Dispositions de renvoi.

Il suffira de citer les dispositions suivantes qui sont purement de renvoi.

---

(54) Celui qui fabrique du bois suivant entreprise à forfait, a, pour ce qui lui revient, le privilège de cet article. *Ross* v. *Saint-Onge*, R.J.Q., 14 B.R. 478.

(55) 4 Georges V, ch. 64.

2006*a*. "Les privilèges de la couronne sont définis par des statuts spéciaux."

Cet article a été ajouté au code par la loi 60 Vict., ch. 50, art. 39.

2007. "Les privilèges sur les bâtiments, leur cargaison et le fret sont déclarés au titre: *Des bâtiments marchands.*"

2008. "D'autres règles relatives à l'ordre de collocation de certaines créances privilégiées se trouvent au code de procédure civile."

SECTION II.—Des privilèges sur les immeubles.

Nous trouvons à l'article 2009 l'énumération des créances qui sont payées par privilège sur les immeubles. Certaines de ces créances sont privilégiées à l'égard des meubles comme des immeubles, d'autres ne sont colloquées par privilège sur les immeubles qu'au cas d'insuffisance des meubles, d'autres enfin ne jouissent d'aucun privilège sur les meubles.

Citons d'abord le texte de l'article 2009:—

2009. "Les créances privilégiées sur les immeubles "sont ci-après énumérées et prennent rang dans l'ordre "qui suit:

"1° Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt "commun;

"2° Les frais funéraires tels qu'énoncés en l'article "2002, lorsque le produit des biens meubles s'est trouvé "insuffisant pour les acquitter;

"3° Les frais de dernière maladie tels qu'énoncés "en l'article 2003 et sous la même restriction que les frais "funéraires;

"4° Les frais de labours et de semences;

"5° Les cotisations et répartitions;

"6° Les droits seigneuriaux;

"7° La créance du journalier, de l'ouvrier, de l'ar-"chitecte et du constructeur, sujette aux dispositions de "l'article 2013;

"8° Celle du vendeur;

"9° Les gages des domestiques et des employés des "compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel, "sous la même restriction que les frais funéraires" (56).

---

(56) Cet article a été successivement modifié par les lois 57 Vict., ch. 46 et 59 Vict., ch. 41 et 42. Il est difficile de le comparer à l'article 2103 du code français qui se contente de l'énumération de créanciers privilégiés qui suit:—

"1° Le vendeur, sur l'immeuble vendu, pour le paiement "du prix;

"S'il y a plusieurs ventes successives dont le prix soit dû en "tout ou en partie, le premier vendeur est préféré au second, le "deuxième au troisième, et ainsi de suite;

"2° Ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un "immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte "d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la "quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers "empruntés;

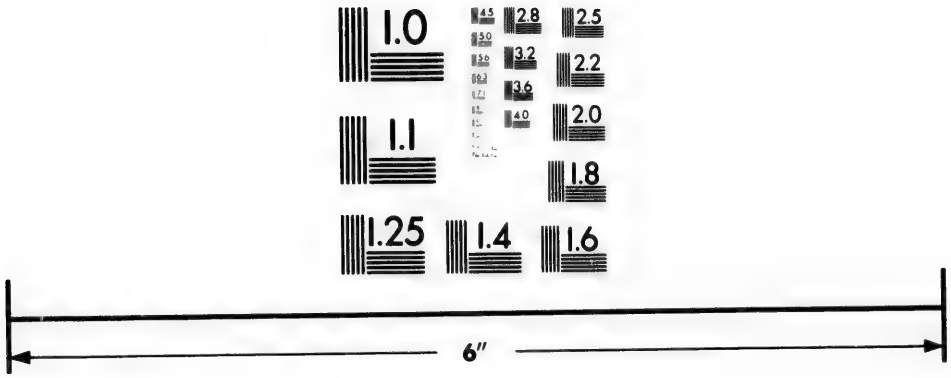
"3° Les cohéritiers, sur les immeubles de la succession, "pour la garantie des partages faits entre eux, et des soulte ou "retour de lots;

"4° Les architectes, entrepreneurs, maçons et autres ou-"vriers employés pour édifier, reconstruire ou réparer des bâti-"ments, canaux, ou autres ouvrages quelconques, pourvu néan-"moins que, par un expert nommé d'office par le tribunal de "première instance dans le ressort duquel les bâtiments sont "situés, il ait été dressé préalablement un procès-verbal, à l'effet "de constater l'état des lieux relativement aux ouvrages que le "propriétaire déclarera avoir dessein de faire, et que les ouvrages "aient été, dans les six mois au plus de leur perfection, reçus par "un expert également nommé d'office;

"Mais le montant du privilège ne peut excéder les valeurs "constatées par le second procès-verbal, et il se réduit à la plus-"value existante à l'époque de l'aliénation de l'immeuble et ré-"sultant des travaux qui y ont été faits;

"5° Ceux qui ont prêté les deniers pour payer ou rembour-"ser les ouvriers, jouissent du même privilège, pourvu que cet

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

2.8
2.5
3.2
2.2
3.6
2.0
4.0
1.8
1.1
1.0

N'oublions pas la distinction essentielle des privilèges spéciaux et des privilèges généraux. Dans l'énumération de l'article 2009, les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun, les frais de labours et de semences, les cotisations et répartitions, les droits seigneuriaux, la créance du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte et constructeur, et, ajoutons-le, celle du fournisseur de matériaux, et la créance du vendeur appartiennent à la première catégorie; les autres privilèges sont généraux.

Je vais maintenant reprendre l'énumération de l'article 2009, en expliquant brièvement la nature de chaque privilège. J'aurai aussi à parler du nouveau privilège des compagnies pour l'empierrement de chemins qui prend rang immédiatement après les taxes municipales.

1° **Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun.** — J'ai dit plus haut, p. 19, quels sont ces frais. Comme dans le cas du privilège mobilier, on suppose nécessairement qu'il y a eu vente judiciaire de l'immeuble et c'est sur le produit de l'immeuble décrété que le privilège se colloque.

"emploi soit authentiquement constaté par l'acte d'emprunt, et "par la quittance des ouvriers, ainsi qu'il a été dit ci-dessus pour "ceux qui ont prêté les deniers pour l'acquisition d'un immeuble."

Ces privilèges se réduisent réellement à trois, ceux mentionnés aux numéros 2 et 5, existant pour la même créance, par subrogation de créancier, que ceux dont il est question aux paragraphes 1 et 4. Du reste, l'article 2104 C.N. comprend, comme privilégiées sur les immeubles, les créances énumérées en l'article 2101 du code français comme portant privilège sur les meubles, par exemple, les frais de justice, etc.

Il va sans dire qu'un grand nombre de privilèges sur les immeubles ont été créés, en France, par des lois spéciales.

Notre article ne mentionne pas le privilège des copartageants, mais nous trouverons, à l'article 2014, une disposition au même effet que celle de l'article 2103, n° 3, C.N.

L'article 798 du code de procédure civile indique l'ordre de collocation des frais de justice. Cet ordre est le suivant:

1. Les frais de l'ordre;

2. Les droits de consignation et la taxe sur les deniers prélevés, s'il en est dû, et les frais de saisie et de vente, s'ils n'ont pas été retenus sur le prix;

3. Le montant auquel a droit, en vertu de l'article 777 C.P.C., la partie qui a fourni le certificat des hypothèques;

4. Les frais encourus sur le bref d'exécution contre les immeubles, et ce qui peut être dû sur la discussion des meubles;

5. Les frais de radiation des hypothèques ou ceux encourus pour en constater l'extinction;

6. Les frais de scellés et de la confection d'un inventaire exigé par la loi;

7. Les frais des incidents de la saisie, nécessaires pour arriver à la vente des immeubles, tant en première instance qu'en appel;

8. Les frais d'action du saisissant.

On peut s'aider ici de la jurisprudence que j'ai citée, p. 22 (57).

Je puis ajouter que le juge Casault a décidé, dans la cause de *Bresse*, failli, et *Acand*, curateur, et *La Société de Construction permanente de Québec*, R.J.Q., 14 C.S., 136, que la taxe de un par cent pour le fonds des bâtisses

---

(57) Il est bon de noter que dans la cause de *Morse* v. *The Levis County Railway Co.*, R.J.Q., 30 C.S. 353, le juge Larue a jugé qu'une corporation tenue à l'entretien d'un chemin public qui convient par contrat avec une compagnie que celle-ci pourra construire et exploiter un tramway dans le chemin à la condition d'en faire les travaux d'entretien, n'acquiert aucun privilège sur ce tramway pour le coût de ces mêmes travaux qu'elle se voit forcée d'exécuter à raison de la déconfiture de la compagnie.

et des jurés, est imposée sur le montant prélevé par une vente judiciaire, et non sur les collocations elles-mêmes.

2° **Les frais funéraires.** — J'ai expliqué plus haut, p. 39, la nature de ce privilège, qui, comme le dit notre article, ne grève les immeubles que lorsque le produit des biens meubles s'est trouvé insuffisant pour acquitter ces frais.

3° **Les frais de dernière maladie.** — Un simple renvoi à l'explication donnée p. 42, suffit. Ajoutons que ce privilège, comme celui des frais funéraires, n'existe sur les immeubles qu'au cas d'insuffisance de deniers produits par la vente des meubles.

Dans la cause de *Duval* v. *Grant,* R.J.Q., 33 C.S., 320, il a été jugé que le privilège sur les immeubles accordé au médecin pour frais de dernière maladie est préféré aux créances hypothécaires, sans égard à la date de l'enregistrement de l'un ou des autres.

4° **Les frais de labours et de semences.** — Aux termes de l'article 2010, "le privilège pour les frais de la-"bours et de semences a lieu sur le prix de l'immeuble "vendu avant la récolte faite, jusqu'à concurrence seule-"ment de la plus-value donnée par ces travaux (58).

Les récoltes pendantes par les racines font partie de l'immeuble et sont partant immeubles par nature (art. 378). Il n'y a donc lieu au privilège de labours et de semences que lorsque l'immeuble est vendu avant la récolte, car lorsque la récolte est faite elle n'est plus comprise dans le décret de l'immeuble. Donc, au cas prévu par notre article, l'adjudicataire de l'immeuble profite des travaux de labours et de semences, et, d'après le principe

(58) Il n'y a pas d'article semblable au code français.

de l'article 410, il n'a droit à cette récolte — en supposant qu'elle produise une plus-value — qu'à la charge de rembourser les frais de labours et de semences. Il faut, naturellement, que ces labours et semences aient été faits par des tiers, car, à l'égard du débiteur, les récoltes ne font qu'un avec l'immeuble lui-même.

Pour donner lieu à l'application de l'article 2010, il est nécessaire de constater la plus-value donnée à l'immeuble par les labours et semences. Cette constatation se fera par une ventilation (voy. les art. 805 et suiv. C.P.C.). Je crois — puisqu'il s'agit de constater une plus-value donnée à l'immeuble décrété — qu'il faut envisager cette plus-value au moment du décret, car l'adjudicataire a dû tenir compte de ces travaux en faisant son enchère. Il importerait peu, à mon avis, que la récolte, même pendante par les racines, ait été détruite après la vente de l'immeuble. L'adjudicataire perd alors cette récolte, mais cela n'empêche pas que, lors de la vente, il a payé un supplément de prix à raison de la plus-value créée par les travaux de labours et de semences. Cette plus-value est l'oeuvre du tiers qui a fait ces travaux, et les créanciers ne peuvent réclamer le prix sans payer les travaux jusqu'à concurrence de la plus-value qu'ils avaient apportée à l'immeuble au moment du décret. On voit donc que le sort de cette récolte, après le décret, est sans influence sur la réclamation de celui qui a fait les travaux de labours et de semences.

Dans la cause de *Ritchie* v. *Girard,* 4 R. de J., 574, le juge Gagné a décidé que ce privilège n'existe que lorsque l'immeuble a été vendu avant la récolte. Cela est de toute évidence.

Le même juge, dans la cause de *Gilbert* v. *Girard,* 8 R. de J., 294, a jugé que le locataire ne peut réclamer la récolte ou les fruits pendants par racines sur le fonds saisi, mais que son recours est de réclamer un privilège

sur le prix de vente pour la plus-value que la récolte a rapportée à l'immeuble.

5° **Les cotisations et répartitions.** — L'article 2011 énumère les cotisations et répartitions qui jouissent de ce privilège.

2011. "Les cotisations et répartitions privilégiées "sur les immeubles sont:

"1° Les cotisations pour la construction ou répara-"tion des églises, presbytères et cimetières; néanmoins, "dans tous les cas où un immeuble a été acquis d'une "personne qui ne professe pas la religion catholique ro-"maine, avant d'être assujetti à telle cotisation, le privi-"lège pour cette cotisation ne prend rang qu'après la "créance du bailleur de fonds et tous les privilèges et "hypothèques antérieurs à cette acquisition;

"2° Les taxes d'écoles;

"3° Les cotisations municipales, dont cependant il "ne peut être réclamé plus de cinq années d'arrérages "outre la courante, sans préjudice aux cas spéciaux où "une prescription plus courte est établie.

"Ces créances n'ont de privilège que sur l'immeuble "imposé spécialement, et les deux derniers viennent en "concurrence après les cotisations (59) mentionnées en "premier lieu."

Je n'ai pas besoin d'expliquer ici la nature des répartitions pour la construction ou réparation des églises, presbytères ou cimetières. Je me contente de renvoyer généralement à mon *Droit paroissial,* en priant le lecteur de tenir compte des modifications que notre droit statutaire a subies depuis la publication de cet ouvrage.

J'ajouterai que le terme de prescription des taxes scolaires comme des taxes municipales est de trois ans.

---

(59) C'est-à-dire les répartitions.

(S.R.Q., 1909: articles 2866 et 5728.) Il va sans dire que la réclamation ne peut être produite que pour les taxes qui ne sont point prescrites.

Dans la cause de *Tessier* v. *Burroughs,* Andrewss, J., R.J.Q., 6 C.S., 40, certains lots de subdivision avaient été vendus par le shérif, et la corporation municipale avait produit une réclamation pour taxes grevant tout l'immeuble subdivisé, sans indiquer le montant dû sur chaque lot de subdivision. Il fut jugé que sur une semblable réclamation la corporation municipale ne pouvait être colloquée pour aucun montant.

Dans la cause de *School Trustees of St. Henry* v. *Solomon,* R.J.Q., 12 C.S., 179, le juge Pagnuelo a jugé que l'hypothèque pour taxes scolaires comprend tous les frais, même ceux encourus dans une action personnelle contre le débiteur de la taxe, et que la corporation scolaire peut réclamer hypothécairement, contre le tiers détenteur de l'immeuble, le montant de ces frais en même temps que des taxes.

6° **Les sommes dues aux compagnies pour l'empierrement de chemins.** — Ce privilège a été créé depuis le code. Je citerai, à ce sujet, l'article 2009*a* d'après le texte que lui donne l'article 5829 des Statuts refondus de la province de Québec, 1888.

2009*a*. "Les compagnies pour empierrement de che-
"mins ont un privilège sur la terre de chaque propriétaire tenu à l'entretien du chemin, qui est actionnaire, "jusqu'au montant de sa contribution à raison de telle "terre; et un privilège sur toute terre obligée à l'entretien "du chemin appartenant à une personne qui n'est pas "actionnaire, pour trois années d'arrérages de la rente de "commutation de tel entretien.

"Nonobstant les articles 2009 et 2015, ces privilèges

"prennent rang immédiatement après les taxes munici-
"pales.

"Le décret n'a pas pour effet de purger ces terres du "privilège acquis à la compagnie pour le paiement des "versements non échus et de la rente annuelle à échoir."

Il me suffira de dire sommairement que ces compagnies peuvent être constituées pour l'empierrement d'un chemin ou de partie d'un chemin aux conditions prescrites aux articles 6405 et suivants des Statuts refondus de la province de Québec, 1909. Le privilège dont elles jouissent, et qui n'est pas assujetti à l'enregistrement (art. 2084, par. 6), est suffisamment expliqué par l'article 2009*a*. Je dirai seulement que la compagnie peut obliger toute personne tenue à l'entretien d'un chemin existant, et qui n'est pas actionnaire, à commuer cet entretien en une rente annuelle fixée d'après évaluation (art. 6427 S.R.Q., 1909).

7° **Les droits seigneuriaux.** — Aux termes de l'article 2012, "le privilège des droits seigneuriaux s'étend à "tous les arrérages des droits seigneuriaux, et, au même "titre, aux arrérages échus des rentes constituées sur la "commutation des droits seigneuriaux, pour cinq années "seulement et la courante."

Cette disposition ne peut donner lieu à aucune difficulté d'application.

8. La créance du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte, du constructeur et du fournisseur de matériaux. — Par sa première rédaction, l'article 2013 du code civil accordait au constructeur ou autre ouvrier et à l'architecte, un privilège sur la plus-value donnée à l'héritage par leurs constructions, à l'encontre du vendeur et des autres créanciers, pourvu qu'il eût été fait, par un expert nommé par un juge de la cour supérieure, un procès-

verbal constatant l'état des lieux où les travaux devaient être faits, et que, dans les six mois à compter de leur achèvement, les ouvrages eussent été acceptés et reçus par un expert nommé en la même manière, ce qui devait être constaté par un procès-verbal contenant une évaluation des ouvrages faits, et en aucun cas ce privilège ne s'étendait au delà de la valeur constatée par le second procès-verbal, et il était encore réductible au montant de la plus-value qu'avait l'héritage au temps de la vente (60).

En 1894 cette législation fut modifiée radicalement par la loi 57 Victoria, chapitre 46, souvent appelée "loi Augé", du nom de son auteur. Par la nouvelle loi, quatre créances furent reconnues comme jouissant d'un privilège sur la plus-value donnée par des travaux de construction, savoir: les créances du journalier, de l'ouvrier, du fournisseur de matériaux et du constructeur (l'entrepreneur principal), et en conséquence le paragraphe 7 de l'article 2009, qui, dans sa première rédaction, ne mentionnait que le constructeur, fut modifié et l'on accorda le privilège au journalier, à l'ouvrier, au fournisseur de matériaux, et au constructeur (entrepreneur principal). D'après la même loi, ces créanciers furent colloqués dans l'ordre que je viens d'indiquer, et, dans tous les cas, avis devait être donné au propriétaire, et, sauf certaines exceptions, la réclamation devait être enregistrée.

Plus tard, en 1895, par la loi 59 Victoria, chapitre 42, la loi Augé fut modifiée, et le paragraphe 7 de l'article 2009 reçut la rédaction que j'ai reproduite plus haut, par la substitution des mots "de l'architecte" aux mots "du fournisseur de matériaux". La même substitution fut faite dans les articles 2013 et suivants, où il était question, dans la loi Augé, du fournisseur de matériaux, et

(60) Les codificateurs s'étaient inspirés ici du paragraphe 4 de l'article 2103 du code français.

l'on ajouta, outre l'article 2013*f*, six articles (les articles 2013*g*, 2013*h*, 2013*i*, 2013*j*, 2013*k* et 2013*l*), traitant exclusivement de la réclamation du fournisseur de matériaux à qui l'article 2013*l* accordait un droit d'hypothèque.

Enfin, la loi 4 Edouard VII, chapitre 43, inséra de nouveau les mots "fournisseurs de matériaux" dans l'article 2013 et dans l'énumération de l'article 2013*a*, mais n'abrogea pas les articles 2013*g* et suivants (61).

Tels que modifiés par cette législation, les articles 2013 et suivants se lisent comme suit:—

2013. "Le journalier, l'ouvrier, l'architecte, le cons-"tructeur et les fournisseurs de matériaux ont droit de "préférence sur l'immeuble, mais seulement quant à la "plus-value donnée à l'héritage par les travaux faits, à "l'encontre du vendeur et des autres créanciers.

"Au cas d'insuffisance des deniers pour satisfaire le "journalier, l'ouvrier, l'architecte, le constructeur et les "fournisseurs de matériaux, ou au cas de contestation, la "plus-value donnée par les travaux est constatée au "moyen d'une ventilation faite conformément aux pres-"criptions contenues au code de procédure civile.

"La créance privilégiée ci-dessus n'est payée que sur "le montant constaté comme étant l'augmentation de va-"leur donnée à l'héritage par les travaux faits."

2013*a*. "Relativement à leur privilège, le journalier, "l'ouvrier, l'architecte et le constructeur prennent rang "dans l'ordre qui suit:

"1. Le journalier;
"2. L'ouvrier;
"3. L'architecte;
"4. Le constructeur;

(61) Cette nouvelle loi n'apporte aucun changement à la rédaction donnée au paragraphe 7 de l'article 2009 par la loi 59 Victoria, chapitre 42.

"5. Le fournisseur de matériaux" (62).

2013*b*. "Le droit de préférence ou privilège sur "l'héritage existe en la manière suivante.

"Sans enregistrement de réclamation, en faveur de "la créance du journalier, de l'ouvrier et du constructeur, "durant tout le temps qu'ils sont occupés à l'ouvrage ou "que durent les travaux, suivant le cas; et, avec enregis- "trement, pourvu qu'il soit effectué dans les trente jours "qui suivent la date à laquelle la construction est deve- "nue prête pour l'usage auquel elle est destinée.

"Mais ce droit de préférence ou privilège n'existe que "pendant un an (63) de la date de l'enregistrement, à "moins qu'une poursuite ne soit intentée dans l'inter- "valle, ou à moins qu'un plus long délai pour paiement "n'ait été stipulé dans le contrat."

2013*c*. "La conservation de ce privilège est soumise "aux conditions suivantes:

"Le journalier et l'ouvrier doivent informer par écrit, "ou verbalement devant un témoin, le propriétaire de "l'héritage qu'ils ne sont pas payés de leur travail, à et "pour chaque terme de paiement qui leur est dû.

"Cet avis peut être donné par un seul des employés "au nom de tous les autres journaliers ou ouvriers qui ne "sont pas payés, mais dans ce cas l'avis doit être par "écrit (64).

"L'architecte et le constructeur doivent également "dénoncer par écrit au propriétaire de l'héritage ou à ses

---

(62) La loi 4 Edouard VII, chapitre 43, a ajouté ce dernier paragraphe sans ajouter les mots "le fournisseur de matériaux" dans le premier alinéa de notre article.

(63) D'après la loi Augé, ce délai était de deux ans.

(64) La loi Augé n'exigeait pas que l'avis donné par un ouvrier au nom de ses compagnons de travail fût constaté par un écrit.

"agents, dans les huit jours de la signature d'iceux, les "contrats qu'ils ont faits avec un entrepreneur principal."

2013*d*. "Pour faire face aux créances privilégiées "du journalier et de l'ouvrier, le propriétaire de l'héritage "peut retenir un montant égal à celui qu'il a payé ou sera "appelé à payer, suivant les avis qu'il a reçus, tant que "ces créances ne sont pas payées."

2013*e*. "Dans le cas de divergence d'opinion entre "le créancier et le débiteur relativement au montant dû, "le créancier doit sans délai en informer le propriétaire "de l'héritage, au moyen d'un avis écrit comportant en "outre le nom du créancier, celui du débiteur, le montant "réclamé et la nature de la créance.

"Le propriétaire retient alors la somme en litige, jus-"qu'à la notification d'un règlement à l'amiable ou de "l'adjudication en justice."

2013*f*. "La vente à un tiers par le propriétaire de "l'héritage ou par ses agents ou le paiement du prix du "contrat de construction en tout ou en partie, ne peut, "en aucune manière, affecter les créances des personnes "qui ont un privilège en vertu de l'article 2013 et qui se "sont conformées aux exigences des articles 2013*a*, 2013*b*, "2013*c* et 2103."

2013*g*. "Le fournisseur de matériaux doit informer "par écrit le propriétaire de l'héritage des contrats qu'il "a passés pour la livraison des matériaux et lui en dénon-"cer le coût et l'héritage auquel ils sont destinés, avant "la livraison de ces matériaux."

2013*h*. "Pour faire face aux créances privilégiées "des fournisseurs de matériaux, le propriétaire de l'héri-"tage retient sur le prix du contrat de construction un "montant égal à celui mentionné dans les avis reçus."

2013*i*. "Les avis mentionnés dans l'article 2013*g* "ont l'effet d'une saisie-arrêt en mains tierces sur le prix "de l'entreprise.

"Dans les trois mois qui suivent l'avis donné con-"formément à l'article 2013*g*, les intéressés doivent se "pourvoir en justice, en mettant le propriétaire de l'héri-"tage en cause, pour faire condamner le débiteur et pour "faire déclarer l'arrêt valable; sinon, l'arrêt devient "caduc."

2013*j*. "Dans le cas où le propriétaire de l'héritage "construit lui-même, sans l'intermédiaire d'entrepreneur, "les avis mentionnés dans l'article 2013*g* peuvent être "donnés à celui ou à ceux qui prêtent ou prêteront de "l'argent à celui qui construit, et alors ce dernier est sou-"mis *mutatis mutandis* aux dispositions des articles pré-"cédents."

2013*k*. "Aucun transport du prix de l'entreprise ou "du montant emprunté, suivant le cas, soit avant, soit "pendant l'exécution des travaux, ne pourra être opposé "aux dits fournisseurs de matériaux; et aucun paiement, "dépassant le coût des travaux faits, d'après un certificat "de l'architecte ou du conducteur des travaux, ne pourra "non plus affecter leurs droits.

2013*l*. "Sur l'avis donné au propriétaire en vertu de "l'article 2013*g* et enregistré suivant l'article 2103, le "fournisseur de matériaux aura un droit d'hypothèque "qui prendra rang après les hypothèques enregistrées an-"térieurement et les privilèges créés par la présente loi."

Je vais maintenant expliquer aussi brièvement que possible le nouveau système adopté par la législature.

Et d'abord il est clair que le privilège de ces créanciers n'existe que sur les travaux qu'ils ont faits. En cela il n'y a pas modification à l'ancienne loi, mais, à la différence de l'article 2013 dans sa première rédaction, on n'aura pas recours à la formalité du double procès-verbal pour constater cette plus-value. Au cas d'insuffisance de deniers pour satisfaire le journalier, l'ouvrier, l'architecte, le constructeur et le fournisseur de matériaux, ou au cas

de contestation, on procédera par voie de ventilation (art. 805, 806, 807 C.P.C.). Le juge Pagnuelo a même décidé qu'il n'est pas nécessaire d'alléguer, dans une action fondée sur le privilège, l'existence de cette plus-value, et que, en l'absence de contestation, on présumera que les travaux ont produit une plus-value jusqu'à concurrence de la somme qu'ils ont coûté: *Therrien* v. *Hainault,* 8 R. de J., 314.

J'ajoute qu'il a été décidé par le juge Archibald, dans la cause de *Galarneau* v. *Tremblay,* R.J.Q., 22 C.S., 143, que le mot "plus-value" signifie la plus-value apportée à l'immeuble au temps où les travaux ont été faits.

Envisageons maintenant le privilège accordé aux divers créanciers que mentionne l'art. 2013.

Le journalier et l'ouvrier. — Les mêmes règles s'appliquant à ces deux créanciers, je puis les réunir pour les explications que j'ai à donner.

Ils ont d'abord un privilège durant "tout le temps "qu'ils sont occupés à l'ouvrage ou que durent les tra-"vaux, suivant le cas", et cela sans qu'ils aient à faire enregistrer leur réclamation. Ce privilège, comme les termes mêmes de l'article 2013*b* l'indiquent, n'existe sans enregistrement que pendant que les travaux durent encore, sans qu'il y ait à se demander si l'ouvrier a cessé son ouvrage avant la fin des travaux, pourvu toutefois qu'il ait donné l'avis exigé par l'article 2013*c*, ce qu'il doit faire à chaque terme de paiement.

Le privilège du journalier ou de l'ouvrier, sans enregistrement, n'a qu'une durée précaire, puisqu'il cesse à la fin des travaux. Pour conserver son privilège au delà de ce temps, il est obligé d'enregistrer sa réclamation dans les trente jours, dit l'article 2013*b*, "qui suivent la date à "laquelle la construction est devenue prête pour l'usage "auquel elle est destinée". Ces mots ont été substitués par la loi 59 Victoria, chapitre 46, aux mots "le parachè-

"vement ou la cessation des dits travaux" que contenait la loi Augé. Cependant, le juge Langelier a jugé, dans les causes de *La Banque Jacques Cartier* v. *Picard* (R.J.Q., 18 C.S., 502), et de *Quintal* v. *Bénard* (R.J.Q., 20 C.S., 199), que par "date où la construction est devenue prête "pour l'usage auquel elle est destinée" il faut entendre la date où tous les travaux ont été complètement terminés, et non pas celle où l'on a commencé à se servir de la construction avant son parfait achèvement. Donc l'enregistrement dans ce délai conserve le privilège, mais, même dans ce cas, le privilège ne dure pas indéfiniment, car il faut qu'une poursuite soit intentée dans l'année de la date de l'enregistrement, "à moins", dit l'article 2013*b*, "qu'un plus long délai pour paiement n'ait été stipulé "dans le contrat".

Ces dernières expressions peuvent faire naître une difficulté que la jurisprudence n'a pas, que je sache, été appelée à résoudre. On conçoit que le créancier (ce qui arrivera plus souvent dans le cas du constructeur, à qui l'article 2013*b* s'applique également, que dans celui du journalier ou de l'ouvrier) qui a accordé un délai s'étendant au delà de l'année à compter de l'enregistrement, ne puisse pas poursuivre son débiteur avant l'expiration de ce délai. Mais, lorsqu'un délai plus long a été accordé par le contrat, le créancier doit-il intenter son action dans l'année à compter de l'échéance, ou doit-il l'instituer aussitôt que l'échéance de sa créance l'a mis à même d'en poursuivre le recouvrement? L'article 2013*b* ne se prononce pas sur ce point. Le plus sûr serait sans doute d'intenter l'action aussitôt que possible après l'échéance du terme, et c'est la solution qui me paraît préférable, car aucun texte ne fait courir le délai d'une année à compter de l'échéance de la créance. Au contraire, aux termes de l'article 2013*b*, ce délai a pour point de départ la date de l'enregistrement.

Il faut que le délai de paiement ait été stipulé par le contrat de construction ou de louage de travail. Un délai que le créancier accorderait après le contrat ne justifierait pas le retard d'intenter l'action. C'est ce que le juge Doherty a jugé dans la cause de *La cité de Montréal* v. *Lefevre* (R.J.Q., 14 C.S., 473), où le créancier, après l'enregistrement de sa réclamation, avait accepté des billets de son débiteur, avec stipulation que ces billets seraient renouvelés pendant trois ans.

L'objet de la poursuite exigée par l'article 2013*b* est de faire condamner le débiteur à payer le salaire réclamé et, en même temps, de faire adjuger que l'immeuble est grevé du privilège d'ouvrier. Il va sans dire que le propriétaire doit être mis en cause (65).

Je n'ai pas besoin de parler ici des formalités de l'enregistrement; il en sera question au titre *De l'enregistrement des droits réels*. Je puis noter cependant que le juge McCorkill a décidé, dans la cause de *Roy* v. *Gariépy* (R.J.Q., 36 C.S., 238), que l'ouvrier qui n'a pas poursuivi dans l'année, n'est pas obligé de payer les frais de radiation de son enregistrement, mais que ces dépenses incombent au propriétaire de la construction.

Il y a une autre formalité que le journalier et l'ouvrier doivent remplir pour obtenir un privilège. C'est l'avis au propriétaire prescrit par l'article 2013*c*. Cet avis doit être donné "à et pour chaque terme de paiement", c'est-à-dire il doit être donné immédiatement sur l'échéance d'un terme. Il a donc été jugé par le juge DeLorimier, dans la cause de *Wells* v. *Newman*, R.J.Q., 12 C.S., p. 216, qu'un avis donné seize jours après l'échéance du terme, alors que le propriétaire avait réglé avec son entrepreneur, est insuffisant pour conserver le

(65) Je note cependant que dans la cause de *Tremblay* v. *Simard*, R.J.Q., 36 C.S., 398, le juge Lemieux a décidé que cette action peut être une action personnelle.

privilège de l'ouvrier. Le même juge a également décidé, dans la même cause, que la connaissance que le propriétaire a pu avoir que l'ouvrier était employé par son entrepreneur, ne peut suppléer à l'avis requis par la loi. Il est évident que l'avis doit mentionner la somme due.

Le journalier ou l'ouvrier peut donner cet avis, soit par écrit, soit verbalement devant un témoin, et l'avis peut être donné par un seul employé au nom de plusieurs, mais dans ce cas l'avis doit être par écrit.

L'avis, suivant l'article 2013*c*, doit être donné au propriétaire. Le dernier alinéa de cet article parle d'un avis donné par le constructeur ou l'architecte au propriétaire *ou à ses agents*. Je ne vois là aucune cause de difficulté. Par l'application des principes du mandat, si le propriétaire a chargé un tiers de le représenter dans la construction, il n'est pas douteux que l'avis peut être donné à ce tiers. Il n'y a qu'à interpréter la procuration (66).

Je puis citer ici une décision du juge Tellier, dans une cause de *Fréchette* v. *Ouimet*, R.J.Q., 28 C.S., 5. Le savant juge a décidé que le privilège prévu aux articles 2013 et suivants ne peut exister qu'au profit de journaliers, etc., qui traitent avec le propriétaire ou les entrepreneurs avec qui il a contracté; et que ceux qui fournissent leur travail ou des matériaux aux sous-entrepreneurs qui n'ont pas contracté avec le propriétaire, et qui lui sont partant inconnus, ne peuvent en acquérir le bénéfice Je puis ajouter que le savant juge invoque également le défaut d'avis suffisant de la réclamation du demandeur. Cette décision peut se justifier par le motif que le propriétaire n'ayant pas contracté avec le sous-entrepreneur se trouvait dans l'impossibilité de retenir aucune somme

---

(66) Sur la nécessité de l'avis quand l'ouvrier est employé par un sous-entrepreneur, voy. la cause de *Harris Manufacturing Co.* v. *McGovern*, R.J.Q., 39 C.S., 340.

due par ce dernier, ce qu'il doit pouvoir faire d'après l'article 2013*d*.

Notons, cependant, que dans la cause de *Rousseau* v. *Toupin,* R.J.Q., 32 C.S., 228, la cour de revision a jugé, le juge Pagnuelo différant, que le privilège sur les immeubles des art. 2013 et suiv. C.C. peut exister au profit de journaliers au service de sous-entrepreneurs, sans qu'il y ait eu dénonciation de la sous-entreprise au propriétaire. Il leur suffit de donner à ce dernier, avis verbal, devant un témoin, qu'ils ne sont pas payés, à et pour chaque terme de paiement qui leur est dû. Par suite, ils peuvent enregistrer leurs réclamations de la manière et pour les fins prévues à l'art. 2013*c*.

Le constructeur. — Comme le journalier et l'ouvrier, le constructeur a un privilège sans enregistrement, durant le temps qu'il est occupé à l'ouvrage ou que durent les travaux, et, avec enregistrement, pourvu que cet enregistrement soit effectué dans les trente jours qui suivent la date à laquelle la construction est devenue prête pour l'usage auquel elle est destinée, le constructeur devant intenter une poursuite dans l'année à compter de l'enregistrement, à moins qu'un délai plus long pour paiement n'ait été stipulé dans le contrat. On appliquera donc, à cet égard, au constructeur ce que j'ai dit du journalier et de l'ouvrier.

Mais, dit l'article 2013*c*, pour obtenir ce privilège le constructeur doit dénoncer par écrit au propriétaire ou à ses agents, les contrats qu'il a faits avec l'entrepreneur principal dans les huit jours de leur signature. Il est à remarquer que, dans le cas du constructeur, l'article 2013*c* ne lui impose expressément d'autre avis que celui-là. Cependant, la formule même du dernier alinéa de cet article, "l'architecte et le constructeur doivent *également,*" etc., indique que le constructeur devrait faire autre chose

que dénoncer son contrat, car, à l'époque de cette dénonciation, il est probable que rien ne lui sera dû. Je crois donc qu'il doit signifier sa réclamation au propriétaire, et cela aussitôt qu'elle devient exigible.

L'article 2013*c* parle de la dénonciation au propriétaire du contrat fait avec l'entrepreneur principal dans les huit jours de sa signature. Si le contrat est verbal, il faudrait, à mon avis, le signifier dans les huit jours de sa date. Cette dénonciation, pour être complète, doit indiquer les principales stipulations de ce contrat.

Enfin, il est évident que le sous-entrepreneur a le même privilège que l'entrepreneur principal. Ce dernier, il me paraît, ne serait pas obligé de dénoncer au propriétaire le contrat qu'il a fait avec celui-ci, car cette formalité, outre qu'elle n'est pas exigée, serait absolument inutile.

Dans la cause de *Sharpe* v. *Budd,* R.J.Q., 17 B.R., 17, la cour d'appel a jugé que l'avis donné par le sous-entrepreneur après l'expiration des huit jours ne peut donner naissance à un droit de privilège en sa faveur, et que l'architecte chargé de surveiller la construction n'est pas l'agent du propriétaire pour recevoir signification de cet avis. Il est évident que le mandat de l'architecte peut avoir plus ou moins d'étendue, mais le simple mandat de surveiller les travaux ne suffit pas, d'après la cour d'appel, pour que la signification exigée par l'article 2013*c* puisse être faite à l'architecte.

Je puis noter ici que la même cour a jugé, dans la cause de *Demers* v. *Byrd,* R.J.Q., 21 B.R., 330, que le cessionnaire d'un privilège de constructeur n'a l'action hypothécaire contre le détenteur de l'immeuble affecté qu'après signification de la cession au débiteur personnel de la dette, et que la signification faite au tiers détenteur ne suffit pas.

Dans la cause de *Letellier de Saint-Just* v. *Blanchette,*

R.J.Q., 21 C.S. 1, il a été jugé que celui qui convient avec un propriétaire sur le point de construire une maison, d'en acheter les matériaux, de payer les ouvriers, moyennant $2 par jour durant la construction, est un constructeur au sens des articles 2013 et suiv., et acquiert pour sa créance, en observant les formalités prescrites, le privilège qui y est accordé. Traitant directement avec le propriétaire, comme s'il était un entrepreneur principal, il n'est pas tenu de donner les avis de l'article 2013*c*. Une maison, même si elle est louée et habitée par le preneur, ne devient pas prête pour l'usage auquel elle est destinée au sens de l'article 2013*b*, tant qu'il reste des travaux à faire pour la terminer, tels que de la menuiserie et de la peinture. Le délai de trente jours pour enregistrer le droit de préférence ou privilège du constructeur, ne commence à courir qu'après le parachèvement de ces travaux. Le constructeur n'est pas soumis à la disposition de l'article 2013*i*, §2, ni tenu de se pourvoir en justice dans les trois mois. Cette condition n'est exigée que du fournisseur de matériaux.

L'architecte. — Le dernier alinéa de l'article 2013*c* exige que l'architecte et le constructeur dénoncent par écrit au propriétaire de l'héritage les contrats qu'ils ont faits avec un entrepreneur principal. Cette exigence, qui se comprend dans le cas du constructeur, ne se conçoit même pas dans le cas de l'architecte qui, presque invariablement, contracte avec le propriétaire lui-même. Eliminant le cas très rare où l'entrepreneur aurait employé un architecte, nous trouvons que le code n'indique, dans ce chapitre, aucune formalité à l'égard de l'architecte qui a contracté avec le propriétaire. Il est clair que la réclamation de l'architecte doit être enregistrée, l'article 2103 le dit, mais on ne voit dans la loi aucune autre formalité, pas même celle d'un avis au propriétaire, avis

qui serait inutile vu les relations contractuelles qui existent déjà entre le propriétaire et son architecte.

Le fournisseur de matériaux. — Dans l'esquisse historique que j'ai faite de cette législation, j'ai dit que la loi Augé mentionnait le fournisseur de matériaux dans le texte qu'elle a donné aux articles 2009, par. 7, 2013, 2013*a* et 2013*b*; que la loi 59 Victoria, chapitre 42, retrancha les mots "fournisseur de matériaux", mais ajouta aux articles adoptés par la loi Augé, d'autres dispositions, les articles 2013*g* à 2013*l*, où il est exclusivement question du fournisseur de matériaux à qui on donne un droit d'hypothèque prenant rang après les hypothèques enregistrées antérieurement et les privilèges créés par cette loi; enfin, que la loi 4 Edouard VII, chapitre 43, inséra de nouveau les mots "fournisseur de matériaux" dans les articles 2013 et 2013*a*, mais n'abrogea pas les articles 2013*g* et suivants.

Il en résulte que le fournisseur de matériaux a, d'après l'article 2013, un privilège, et, d'après l'article 2013*l*, un droit d'hypothèque "qui prendra rang après les hypo-"thèques enregistrées antérieurement et les privilèges "créés par la présente loi". Cette anomalie a donné lieu à des difficultés d'interprétation, mais dans la cause récente de *Carrière* v. *Sigouin* (R.J.Q., 18 B.R., 176), la cour d'appel a exprimé l'opinion que l'intention du législateur, en adoptant le statut 4 Edouard VII, chapitre 43, était purement et simplement de conférer au fournisseur de matériaux le privilège qu'il lui avait enlevé précédemment, et que l'article 2013*l* est maintenant un hors-d'oeuvre (voir l'opinion de feu le juge en chef sir Henri Taschereau, p. 179). Il faut donc tenir que les articles 2013*g* à 2013*k* inclusivement s'appliquent au privilège du fournisseur de matériaux, mais, malgré l'opinion que je viens de mentionner, je ne me croirais pas suffisamment

autorisé à écarter l'article 2013*l* dans les cas où il peut s'appliquer (67).

Il est bon, du reste, de noter que, dans la cause de *Maclaren* v. *Villeneuve,* R.J.Q., 11 B.R., 131, la cour d'appel, composée d'autres juges, a décidé que le droit d'hypothèque ou privilège dont il est fait mention dans l'article 2013*l* n'est pas subsidiaire de la saisie-arrêt mentionnée dans les articles 2013*h* et 2013*i*, ni subordonné à l'existence et à la validité de cette saisie-arrêt, mais en est séparé, distinct et indépendant et que ce droit d'hypothèque ou privilège n'est assujetti qu'aux conditions de l'avis de l'article 2013*g* et de l'enregistrement suivant l'article 2103.

En décidant ainsi, la cour d'appel a implicitement condamné l'arrêt rendu par la cour de revision dans la cause de *Lalonde* v. *Labelle,* R.J.Q., 16 C.S., 573.

J'expliquerai brièvement les formalités exigées pour l'obtention de ce privilège.

Et d'abord le fournisseur de matériaux doit informer par écrit le propriétaire de l'héritage des contrats qu'il a passés pour la livraison des matériaux et lui en dénoncer le coût et l'héritage auquel ils sont destinés, avant la livraison de ces matériaux (art. 2013*g*).

Cette formalité de l'avis est essentielle, comme la cour d'appel l'a jugé dans la cause de *Carrière* v. *Sigouin,* R.J.Q., 18 B.R., 176 (68).

---

(67) Dans la cause de *Tremblay* v. *Simard,* R.J.Q., 36 C.S. 398, le juge Lemieux a décidé que le privilège d'ouvrier et celui de fournisseur de matériaux sont distincts, et s'acquièrent et se conservent de façons différentes, et que celui du fournisseur, à la différence de celui de l'ouvrier, n'est pas soumis à la condition d'une poursuite dans l'année.

(68) Dans le même sens, voy. *La Banque d'Hochelaga* v. *Stephenson,* cour d'appel, R.J.Q., 9 B.R., 282, confirmée par le conseil privé; *Paquette* v. *Mayer,* Champagne, J., R.J.Q., 18 C.S.

Cet avis a l'effet d'une saisie-arrêt en mains tierces sur le prix de l'entreprise, mais, pour lui donner effet, le fournisseur doit, dans les trois mois de l'avis, se pourvoir en justice, en mettant le propriétaire de l'héritage en cause, pour faire condamner le débiteur et pour faire déclarer l'arrêt valable.

Il convient d'observer que puisque l'avis du fournisseur doit être donné avant la livraison des matériaux, et que sa poursuite doit être intentée dans les trois mois de l'avis, il se trouve obligé de stipuler que ses matériaux lui seront payés sous un délai plus court que trois mois à compter de la livraison, car si sa créance n'est pas exigible, il ne peut se pourvoir en justice pour faire condamner le débiteur. Le code se montre moins rigoureux à l'égard du journalier, de l'ouvrier et du constructeur, et tient compte du délai plus long qu'un an qui a pu être stipulé (art. 2013*b*).

Cependant, si la décision de la cour d'appel, dans la cause de *Maclaren* v. *Villeneuve,* citée plus haut, est suivie, le fournisseur de matériaux serait protégé par l'article 2013*l*.

Il se peut que le propriétaire construise lui-même, sans l'intermédiaire d'entrepreneur, et dans ce cas, d'après l'article 2013*j*, les avis peuvent être donnés à celui ou à ceux qui prêtent ou prêteront de l'argent à celui qui construit, et alors ce dernier est soumis, *mutandis mutatis,* aux dispositions des articles que j'ai rapportés (69).

Le juge Pagnuelo a décidé, en 1901, dans la cause de

563; *Charpentier* v. *Lapointe,* Pagnuelo, J., 7 R. de J., 92; *Harris* v. *Charbonneau,* Pagnuelo, J., 7 R. de J., 119; R.J.Q., 25 C.S., 180; *Racicot* v. *The W. Rutherford & Sons Co.,* R.J.Q., 36 C.S., 97.

(69) Comment donner l'avis à celui *qui prêtera,* à moins qu'il n'y ait déjà un contrat obligeant le prêteur à avancer plus tard des deniers pour rencontrer les frais de construction? C'est probablement un contrat de ce genre que le législateur envisage.

Harris v. *Charbonneau,* R.J.Q., 25 C.S., 180, que la loi ne confère un privilège au fournisseur de matériaux qu'au cas où il fournit ces matériaux à l'entrepreneur et non pas au propriétaire; que le journalier, l'ouvrier, l'architecte et le constructeur, traitant directement avec le propriétaire, ont un privilège, mais que le marchand ou manufacturier, qui vend au propriétaire des matériaux de construction, n'a contre celui-ci qu'une action personnelle, à moins qu'il ne se fasse consentir une hypothèque conventionnelle.

Cette décision est antérieure à la loi 4 Edouard VII, ch. 43, mentionnée plus haut. Depuis cette loi, il est clair que le fournisseur de matériaux, alors même qu'il traite directement avec le propriétaire, acquiert un privilège. Je puis ajouter que même avant cet amendement, le juge Archibald avait reconnu l'existence d'un privilège en faveur de celui qui vend des matériaux directement au propriétaire: *Galarneau* v. *Vincent,* R.J.Q., 22 C.S., 143. Cette décision a été rendue en 1902.

Dans la cause de *Provost* v. *Paquin,* R.J.Q., 44 C.S., 511, il a été jugé que celui qui a fourni des matériaux à l'acheteur pour des améliorations est sans recours contre le vendeur si ce dernier reprend l'héritage exempt de toutes les charges dont l'acheteur a pu le grever en vertu d'une clause résolutoire insérée dans l'acte de vente.

Cette décision ne fait qu'appliquer une règle bien élémentaire en matière de conditions résolutoires.

9° **La créance du vendeur.** — Le vendeur d'un immeuble a un privilège qu'on désigne généralement comme le privilège de bailleur de fonds. Le plus souvent ce vendeur se réserve, par l'acte de vente, une hypothèque spéciale pour tout ce qui lui reste dû, mais il n'aurait pas besoin de faire cette réserve, car un privilège équivalant

au moins à une hypothèque conventionnelle lui est conférée par la loi.

L'article 2014 s'occupe de ce privilège ainsi que de celui du donateur et des copartageants.

2014. "Le vendeur a privilège sur l'immeuble par "lui vendu pour tout ce qui lui est dû sur le prix.

"S'il y a eu plusieurs ventes successives dont le prix "soit dû en tout ou en partie, le premier vendeur est pré-"féré au second, le second au troisième et ainsi de suite.

"Sont colloqués au même titre:

"Les donateurs pour les redevances et charges qu'ils "ont stipulées;

"Les copartageants, les cohéritiers et colégataires "sur les immeubles qui étaient communs, pour la ga-"rantie des partages faits entre eux et des soultes ou re-"tours" (70).

On remarquera que le privilège du vendeur d'immeubles n'est pas temporaire et conditionnel comme celui du vendeur de meubles. Il exige bien entendu l'enregistrement, mais, comme nous le verrons, tous droits réels consentis par l'acquéreur sont suspendus jusqu'à ce que le titre de cet acquéreur soit enregistré, ce qui peut se faire par un bordereau énonçant la vente, et si ce borde-

---

(70) L'article 2014 est copié presque textuellement sur l'article 2103 du code civil français. Cependant nos codificateurs ont omis une disposition importante de ce dernier article, qui accorde un privilège à ceux qui ont fourni les deniers pour l'acquisition d'un immeuble, pourvu qu'il soit authentiquement constaté, par l'acte d'emprunt, que la somme était destinée à cet emploi, et, par la quittance du vendeur, que ce paiement a été fait des deniers empruntés. Ce privilège, qui est bien plus exactement un privilège de bailleur de fonds que ne l'est la créance du vendeur, n'existe pas dans notre droit, et celui qui avance des deniers pour l'acquisition d'un immeuble est obligé de stipuler une hypothèque conventionnelle.

reau ne mentionne pas la créance du vendeur, celui-ci est exposé à perdre ses droits.

Le privilège couvre tout le montant du prix resté dû, y compris les sommes que l'acquéreur doit payer à des tiers comme partie du prix. Mais il ne s'étend pas aux dommages-intérêts que l'inexécution des obligations de l'acheteur peut causer au vendeur (71).

Donc le vendeur a un privilège pour tout ce qui lui reste dû du prix de vente, et le même privilège appartient au donateur pour les redevances et charges qu'il a stipulées. En est-il de même de l'échangiste pour la soulte ou le retour qui lui est payable aux termes de l'acte d'échange?

On pourrait croire que c'est par distraction que le législateur ne mentionne pas l'échangiste dans l'article 2014, d'autant plus qu'à l'article 2100, le code dit que "le vendeur, le donateur ou l'*échangiste* d'un immeuble "conserve tous ses droits et privilèges par l'enregistre-"ment de l'acte d'aliénation..."

Cependant la même omission se trouve à l'article 2103 du code français que nos codificateurs ont trop servilement copié, et sous l'empire de ce dernier article tous les auteurs enseignent que, les privilèges étant de droit étroit, l'échangiste ne peut réclamer un privilège dans le silence de la loi (72). Cette décision, à mon avis, s'impose ici, malgré l'énonciation de l'article 2100, dont le but n'est pas de créer le privilège, mais uniquement de pourvoir à son enregistrement.

Ce que notre article énonce quant au concours entre plusieurs vendeurs successifs est très clair, le premier primant le second et ainsi de suite.

Ce qui est moins clair, c'est ce que l'article 2014 dit

(71) Baudry-Lacantinerie, n° 588.
(72) Baudry-Lacantinerie, n° 577.

du donateur. S'agit-il de redevances et charges stipulées par le donateur pour lui-même, ou doit-on comprendre dans cette énonciation les redevances et charges qu'il a stipulées en faveur de tiers?

Si la réponse à cette dernière question doit être dans l'affirmative, le privilège du donateur a plus d'extension que celui du vendeur, car ce dernier n'a un privilège que pour ce qui lui reste dû sur le prix, et à moins que la charge stipulée en faveur d'un tiers ne fasse partie du prix, il n'y aura aucun privilège.

Cependant, la jurisprudence paraît admettre l'existence d'un privilège quand le donateur a stipulé en faveur d'un tiers, même lorsque l'action hypothécaire est intentée par le tiers lui-même (73).

J'avoue que cette jurisprudence me paraît mal fondée. A mon avis, les articles de ce chapitre doivent être interprétés restrictivement. Or, ce privilège n'est textuellement donné, par l'article 2014, qu'au donateur lui-même, et il n'y est nullement question du tiers en faveur de qui le donateur a pu stipuler. La version anglaise de notre article confirme cette interprétation. Elle dit: "to donors, for the payments and charges stipulated *in their favor*." Donc un paiement ou une charge stipulé non en faveur du donateur, mais en faveur d'un tiers, ne tombe pas sous la disposition de notre article, à moins qu'on ne se permette, contrairement à tous les principes, d'étendre sa disposition à des cas analogues. J'ai refusé de l'étendre dans le cas de l'échangiste, et je ne vois rien qui me justifierait de le faire lorsqu'il s'agit d'un tiers avantagé par une donation. Je suppose, bien entendu, qu'il ne s'agit pas d'un paiement qui devra être fait à un tiers

(73) *Dupuis* v. *Cédillot*, 10 L.C.J., 338, Berthelot, J.; *Dufresne* v. *Dubord*, 4 Q.L.R., 59; cour d'appel; *Canadian General Electrics Co.* v. *Shipton Electric Light and Power Co.*, R.J.Q., 21 C.S., 83, Lemieux, J.

pour décharger le donateur d'une dette qu'il lui doit, car alors on pourrait dire que la charge a été stipulée en faveur du donateur (74).

Je n'appliquerais pas l'article 2014 dans le cas d'une fiducie créée par donation entre vifs. Les fiduciaires sont autorisés à aliéner les biens qui leur sont confiés (art. 981*j*), et doivent pouvoir le faire libres de tout privilège résultant de la donation.

Le dernier alinéa de l'article 2014 eût été rendu plus concis s'il n'eût parlé que des copartageants seulement, car c'est comme copartageants que les cohéritiers ou colégataires acquièrent le privilège dont il y est question. Tout copartageant, quelle que soit la cause de l'indivision et du partage, achat avec d'autres, société, succession ou legs, jouit de ce privilège, et peu importe l'opération par laquelle on met fin à l'indivision, partage, cession de droits successifs, vente, dans tous les cas le privilège peut être réclamé. Ce privilège couvre la créance qui résulte de la garantie réciproque que se doivent les copartageants, la soulte que l'un d'eux s'oblige de payer à l'autre, et la créance du prix lorsqu'on procède par voie de liquidation.

Il y a peu d'arrêts à citer sous cet article, ceux qui se trouvent aux codes annotés étant ou bien dénués d'intérêt ou bien étrangers au privilège qui résulte d'une vente immobilière.

Je puis toutefois noter la décision de la cour d'appel

---

(74) Il y aurait de plus cette anomalie que le légataire avantagé directement ou par voie de charge n'aurait pas de privilège ou hypothèque (art. 880), et le tiers avantagé indirectement par une donation aurait une réclamation privilégiée. Je crois que le meilleur argument qu'on puisse m'opposer est celui qui résulte de l'autorité de cette jurisprudence que je me permets de critiquer. C'est tout ce que je puis concéder, car les raisons qu'on invoque à l'appui de ces arrêts sont loin d'être probantes.

dans la cause de *Robertson* v. *Young,* 17 L.C.R., 458, que quand le bailleur de fonds concourt à la création d'une nouvelle hypothèque sur la propriété affectée à son privilège, sa créance se trouve primée par cette hypothèque. La cour a vu dans le concours du vendeur, une cession de priorité de rang en faveur du créancier hypothécaire. Voir aussi l'art. 2048.

La même cour a jugé, dans la cause de *Gauthier* v. *Valois,* 18 L.C.J., 26, que le vendeur qui a institué une action résolutoire doit, lorsque l'immeuble a été vendu par décret, être préféré sur le prix à un créancier subséquent, malgré que l'hypothèque de ce dernier eût été enregistrée deux ans avant la vente consentie par le vendeur (75).

Dans la cause de *Canadian General Electric Co.* v. *Shipton Electric Light and Power Co.,* R.J.Q., 21 C.S., 83, le juge Lemieux a décidé que le privilège du vendeur d'un immeuble existe malgré que celui-ci n'ait stipulé aucune hypothèque, et qu'il en est de même des charges appréciables en argent imposées par un donateur. Ce point est élémentaire et ne souffre pas difficulté.

10° La créance des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel.

Nous avons déjà rencontré cette créance lorsque nous avons étudié le privilège mobilier, et ce que j'en ai dit s'applique ici. L'article 2009 ne mentionne que les domestiques et les employés de chemin de fer. L'article 1994 parlait des serviteurs et des fournisseurs, et l'article 2006 donnait au mot "serviteurs" une étendue considérable. Je crois qu'on ne saurait appliquer l'article 2009 qu'aux domestiques et aux employés de chemins de fer,

(75) Cette question de concours entre le vendeur et un créancier hypothécaire, qui a priorité d'enregistrement, sera étudiée sous l'article 2098.

car un texte créant un privilège n'est pas susceptible d'extension (76).

Remarquons toutefois que ce privilège ne porte sur les immeubles que lorsque le produit des meubles a été insuffisant pour éteindre la créance.

SECTION III. — Comment se conservent les privilèges sur les immeubles.

Le code ne fait ici qu'un renvoi, car le seul mode de conservation des privilèges immobiliers que le législateur envisage est l'enregistrement. Le renvoi est donc au titre de l'Enregistrement. Je me contenterai de citer l'article 2015 qui fait ce renvoi.

2015. "Entre les créanciers les privilèges ne produisent d'effet à l'égard des immeubles qu'autant qu'ils sont rendus publics en la manière déterminée et sauf les exceptions contenues au titre: *De l'Enregistrement des droits réels.*"

La formule de l'article 2015 est trop absolue. Un privilège immobilier, comme celui du vendeur, peut produire effet sans enregistrement, mais ce ne sera qu'à l'égard de créanciers dont les titres ne sont pas enregistrés. C'est ce que la cour de revision a jugé dans la cause de *Bernard* v. *Bernard,* 16 Q.L.R., 108.

---

(76) Dans la cause de *Paquet, Théberge & Coulombe* v. *The New York Trust Co.,* R.J.Q., 15 C.B.R., 179, il a été jugé par la cour d'appel que les mécaniciens et conducteurs de tramways électriques et les charretiers qui transportent les matériaux, enlèvent la neige, etc., pour ces tramways, sont des "employés de chemin de fer faisant un travail manuel", au sens de l'article 2009 du code civil. Ces employés ont un privilège sur le tramway et ses dépendances pour leurs gages pendant trois mois entiers, sans égard à la date de la saisie ou de la vente qui a pu en être faite.

CHAPITRE III. — Des Hypothèques.

SECTION I. — Dispositions générales.

I. Définition et nature de l'hypothèque. — L'article 2016 définit en ces termes l'hypothèque :—

2016. "L'hypothèque est un droit réel sur les im-"meubles affectés à l'acquittement d'une obligation, en "vertu duquel le créancier peut les faire vendre en quel-"ques mains qu'ils soient, et être préféré sur le produit "de la vente suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans "ce code" (1).

On trouve dans cette définition les traits caractéristiques de l'hypothèque. Je vais les signaler brièvement.

1° **L'hypothèque est un droit réel.** — C'est donc un *jus in re*, et c'est pour cela que le créancier hypothécaire a le droit de suite et celui d'être préféré sur le produit de la vente de l'immeuble. Plusieurs auteurs enseignent même que l'hypothèque est un démembrement de la propriété, ce que d'autres contestent (2). Il est incontestable que le droit de propriété est amoindri par la constitution de l'hypothèque, car le *jus abutendi* du propriétaire ne peut plus être exercé dans sa plénitude. Cependant, je doute que ce soit là bien réellement un démembrement, mais comme la question est théorique plutôt que pra-

(1) On peut comparer notre article à l'article 2114 du code civil français qui indique la réalité du droit d'hypothèque, son indivisibilité, et le droit de suite qu'il confère au créancier hypothécaire, mais qui omet de mentionner le droit de préférence qui appartient à ce créancier. Notre définition est donc plus complète que celle du code Napoléon.

(2) Voy. Baudry-Lacantinerie, *Privilèges et hypothèques*, t. 2, n° 894, qui se prononce pour l'affirmative et renvoie aux auteurs qui partagent son avis ou le combattent.

tique, il suffira de signaler la controverse qui divise les auteurs.

2° **L'hypothèque donne un droit de préférence.** — Comme tout créancier, celui au profit de qui l'hypothèque a été consentie peut faire saisir et vendre l'immeuble hypothéqué. Mais il possède sur les créanciers ordinaires, qu'on appelle chirographaires par opposition à lui, l'avantage de se faire colloquer par préférence à eux sur le produit de la vente de l'immeuble grevé de son droit d'hypothèque. Nous verrons plus loin que l'hypothèque doit, en principe, être enregistrée, car c'est ainsi qu'elle est connue des autres créanciers et des acquéreurs auxquels elle peut être opposée. Mais quand elle a été enregistrée, elle donne au créancier le droit de se faire colloquer, dit l'article 2016, "suivant l'ordre du temps, tel que fixé dans ce code", c'est-à-dire suivant l'ordre de son inscription et sauf les privilèges qui lui sont préférés.

3° **L'hypothèque confère un droit de suite.** — Ce droit de suite résulte de la réalité du droit d'hypothèque. Il permet au créancier d'exercer son action hypothécaire à l'encontre des tiers acquéreurs, toujours en supposant que l'hypothèque ait été enregistrée dans les cas, que j'indiquerai plus loin, où l'enregistrement est requis.

4° **L'hypothèque est indivisible.** — Dumoulin disait de l'hypothèque: *est tota in toto et tota in qualibet parte,* ce que le premier alinéa de l'article 2017 traduit en ces termes:—

"L'hypothèque est indivisible et subsiste en entier "sur tous les immeubles qui y sont affectés, sur chacun "d'eux et sur chaque partie de ces immeubles" (3).

---

(3) C'est presque textuellement la disposition du deuxième alinéa de l'article 2114 C.N. Toutefois, notre code omet l'expression "de sa nature" qui peut donner lieu à équivoque.

L'indivisibilité de l'hypothèque doit être bien entendue. Telle qu'expliquée par le code, elle se comprend bien, car si deux ou plusieurs immeubles sont hypothéqués à la même dette, le droit d'hypothèque pèse en entier sur chacun d'eux, et il pèse également sur chaque portion de chaque immeuble hypothéqué.

Mais cette indivisibilité ne résulte pas de la nature ou de l'essence de l'hypothèque qu'on pourrait également supposer comme frappant divisément les immeubles ou l'immeuble hypothéqués; elle est l'effet de la volonté des parties qui ont voulu, pour garantir davantage le créancier, que son droit s'exerçât dans sa plénitude sur chaque portion de l'immeuble. Il s'ensuit que la convention pourrait diviser l'hypothèque, ce qu'on fait souvent lorsqu'on grève d'hypothèque un immeuble qui est destiné à être vendu par fractions. On peut cependant dire que l'indivisibilité est de la nature de l'hypothèque en ce sens qu'à moins de convention contraire expresse, on devra appliquer la règle que notre article énonce.

Les effets de l'indivisibilité de l'hypothèque sont d'ailleurs ceux que cet article indique, c'est-à-dire que le droit s'exerce dans sa plénitude sur chaque immeuble hypothéqué et sur chacune de leurs portions. Donc qu'un immeuble hypothéqué soit partagé ou vendu par fractions, chaque propriétaire peut être poursuivi hypothécairement pour toute la dette. De même le paiement partiel de la dette — si le créancier l'accepte — ne l'empêchera pas, à moins de convention contraire, d'exercer son hypothèque pour le montant resté dû sur chaque portion de l'immeuble hypothéqué.

L'indivisibilité de l'hypothèque ne rend pas la dette indivisible si elle n'a pas ce caractère par sa nature ou la convention des parties. Ainsi la dette pourra se diviser parmi les héritiers du créancier ou du débiteur, alors que le droit d'hypothèque pourra être exercé dans sa pléni-

tude par ou contre chacun d'eux. C'est ainsi que l'héritier du débiteur auquel échoit l'immeuble hypothéqué peut être poursuivi hypothécairement pour toute la dette, sauf son recours contre ses cohéritiers, alors que le créancier serait obligé de diviser sa créance s'il voulait l'exercer personnellement contre les héritiers du débiteur. Lorsque le créancier hypothécaire d'une dette divisible laisse plusieurs héritiers, la créance se divisera bien parmi eux, sans que l'indivisibilité de l'hypothèque en soit affectée, car chaque héritier peut, pour la portion de la créance qui lui est échue, exercer le droit hypothécaire dans sa plénitude.

Puisque l'hypothèque grève, dans sa plénitude, toutes les portions de l'immeuble hypothéqué, il va sans dire qu'elle s'étend à toutes les améliorations faites à l'immeuble depuis la constitution de l'hypothèque. "L'hypothèque acquise," dit le deuxième alinéa de l'article 2017, "s'étend sur toutes les améliorations et allu-"vions survenues depuis à l'immeuble hypothéqué" (4). Donc l'hypothèque consentie sur un terrain vague grèvera toutes les constructions qu'on y aura érigées.

5° **L'hypothèque est un droit accessoire.** — Ce caractère de l'hypothèque est mentionné au dernier alinéa de l'article 2017 qui dit: "elle (l'hypothèque) n'est qu'un "accessoire et ne vaut qu'autant que la créance ou obli-"gation qu'elle assure subsiste" (5).

L'hypothèque affectant un immeuble à l'acquittement d'une obligation (art. 2016), il va sans dire que la première condition de son existence c'est que l'obligation

(4) Sauf qu'on ajoute le mot *"alluvions"*, c'est la copie textuelle de l'article 2133 C.N.

(5) Cette disposition n'existe pas textuellement au code français, mais on déduit la règle qu'elle énonce de la disposition de l'art. 2114 C.N.

elle-même subsiste. Toutes les modalités de cette obligation lui sont partant communes.

L'hypothèque donc sera pure et simple si l'obligation est pure et simple, conditionnelle si elle est conditionnelle et nulle si cette obligation est elle-même nulle. Elle sera de même sujette à rescision si l'obligation principale peut être annulée, par exemple, pour cause de minorité du débiteur. On en décide autrement, par application des règles du cautionnement, lorsque l'hypothèque est donnée par un tiers pour une dette contractée par un mineur ou autre incapable, car le tiers est alors une caution réelle (6).

Mais l'hypothèque reste toujours un droit immobilier, malgré que la créance soit elle-même mobilière, ce qui ne l'empêchera pas de tomber dans la communauté avec la créance qu'elle garantit lorsque cette créance y tombe.

Il va sans dire que la cession de la créance emporte cession de l'hypothèque, mais cette hypothèque peut-elle être détachée de la créance pour devenir la garantie d'une autre créance? La solution de cette question divise les auteurs. D'une part, on dit que le lien qui attache l'hypothèque à la créance est tellement intime qu'il est juridiquement impossible de l'en détacher. D'autre part, on trouve un exemple de ce transport de l'hypothèque d'une créance à l'autre dans l'article 1278 C.N. (notre article 1176) où, parlant de la novation qui s'opère par la substitution d'une créance à l'autre, cet article dit que les privilèges et hypothèques de l'ancienne créance ne passent point à celle qui lui est substituée à moins que le créancier ne les ait expressément réservés. De fait, une telle cession ne répugne nullement à l'idée que nous nous faisons de l'hypothèque. Et c'est bien ce qui arrive dans le

---

(6) Baudry-Lacantinerie, n° 902.

cas de la subrogation, malgré qu'on explique juridiquement ce résultat en imaginant une fiction, fiction du reste qui repose sur l'idée d'une cession. Je crois donc qu'on peut admettre la possibilité de cette cession séparée de l'hypothèque (7).

La cession du droit de priorité, qui arrive fréquemment dans la pratique, n'est pas une cession de l'hypothèque, mais seulement une interversion de rang. Elle ne cause aucun préjudice au propriétaire de l'immeuble, car cet immeuble reste toujours hypothéqué pour la même somme totale. Elle se fait, bien entendu, entre créanciers hypothécaires et non pas entre un créancier hypothécaire et un créancier chirographaire.

6° **L'hypothèque s'étend à tous les accessoires de la dette.** — Aux termes du troisième alinéa de l'article 2017, "elle (l'hypothèque) assure outre le principal les "intérêts qu'il produit, sous les restrictions portées au "titre: *De l'enregistrement des droits réels,* et tous les frais "encourus" (8). Il était à peine nécessaire d'énoncer ce principe, car puisque l'hypothèque assure la dette tout entière, il est clair qu'elle couvre tous les accessoires de cette dette, tels que les intérêts et les frais. La restriction à l'égard des intérêts sera expliquée plus loin.

7° **L'hypothèque ne peut être constituée que sur les immeubles.** — Il s'agit, bien entendu, de l'hypothèque du droit civil, car, en droit maritime, les navires, qui sont meubles, peuvent être hypothéqués (9). C'est l'application de la maxime du vieux droit: *les meubles n'ont pas de suite par hypothèque* (art. 170, coutume de Paris).

---

(7) Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 905.

(8) Il n'y a pas de disposition semblable au code français.

(9) L'hypothèque du droit maritime ne ressemble pas à l'hypothèque du droit civil, mais bien plutôt au *mortgage* du droit anglais.

Cette limitation de l'hypothèque aux biens immobiliers ressort de la définition qu'en donne l'article 2016 et aussi de l'article 2022 qui dit que "les meubles n'ont pas "de suite par hypothèque, sauf les dispositions contenues "aux titres: *Des bâtiments marchands* et *Du prêt à la "grosse"* (10).

D'après l'article 2118 du code français "sont seuls "susceptibles d'hypothèques: 1° les biens immobiliers "qui sont dans le commerce et leurs accessoires réputés "immeubles; 2° l'usufruit des mêmes biens et accessoires "pendant le temps de sa durée."

Notre code ne reproduit pas cette disposition, mais se contente, à l'article 2016, de se servir du mot "immeubles" sans restriction, et, à l'article 2022, d'exclure les meubles.

Il semblerait donc que tout immeuble qui est dans le commerce et qui est susceptible d'être vendu, peut être hypothéqué.

La question présente surtout de l'intérêt à l'égard de l'usufruit d'immeubles, car cet usufruit est lui-même immeuble (art. 381). De plus, l'usufruit est cessible de sa nature (art. 457), et nul doute qu'il peut être saisi et vendu.

Pothier disait que non seulement les immeubles corporels sont susceptibles d'hypothèque, mais même les immeubles incorporels, tels que les droits réels, et il mentionne expressément l'usufruit parmi les choses qui peuvent être hypothéquées (11).

Je crois donc que nous devons tenir que l'usufruit immobilier est susceptible d'hypothèque, à la condition

---

(10) Les art. 2119 et 2120 du code Napoléon sont au même effet.

(11) *Traité de l'Hypothèque*, nos 38, 40.

que l'immeuble sur lequel il porte soit décrit tel qu'exigé par l'article 2042 (12).

On se demande, en France, si le propriétaire d'un immeuble peut en hypothéquer l'usufruit sans en hypothéquer la nue propriété, ou *vice versa*. La question est peu pratique, car nul créancier qui peut obtenir une hypothèque portant sur la pleine propriété, ne voudrait se contenter d'une semblable garantie. L'affirmative cependant paraît réunir le plus de suffrages (13). Théoriquement, cette solution est peut-être la plus acceptable, mais la question offre si peu d'intérêt pratique, qu'il n'est pas probable qu'elle soit jamais résolue par la jurisprudence.

Il va sans dire que l'hypothèque de l'usufruit est un droit de peu de valeur et très aléatoire, car d'une part les fruits de l'immeuble seront perçus par l'usufruitier sans qu'il ait à en rendre compte, et d'autre part l'hypothèque ne subsistera que tant que l'usufruit durera, et l'usufruit est un droit essentiellement temporaire. Donc, en principe, toute cause qui entraînera l'extinction de l'usufruit, mettra fin à l'hypothèque. On enseigne cependant qu'il n'en serait pas ainsi de la consolidation, et il paraît évident que la renonciation de l'usufruitier ne pourrait priver le créancier hypothécaire de son droit, si celui-ci conteste la validité de cette renonciation comme étant faite en fraude de ses droits (art. 484). Et quant à la déchéance de l'usufruit pour l'abus de jouissance de l'usufruitier, il ne paraît pas douteux que si l'extinction absolue de l'usufruit est prononcée, elle mettra fin à l'hypothèque, sauf le droit du créancier hypothécaire d'intervenir dans la contestation et d'offrir la réparation des

(12) Le lecteur voudra bien noter que je modifie l'opinion que j'exprimais à la page 396 de mon tome 2, note (a), comme du reste je le faisais pressentir à la page 576, note (1), du même volume.

(13) Comp. Baudry-Lacantinerie, t. 2, n° 290.

dégradations et des garanties pour l'avenir en vertu de l'article 480 (14).

Pour revenir aux biens susceptibles d'hypothèque, j'ai dit que tout droit immobilier qui peut être vendu peut être hypothéqué. Pour cette raison, il est évident que la servitude ne peut être grevée d'hypothèque, car on ne peut la vendre séparément du fonds, et il en est de même du droit d'usage et d'habitation qui sont incessibles (art. 494, 497). L'emphytéote pouvant hypothéquer l'immeuble baillé (art. 570), il ne peut être question d'hypothéquer son droit, ce qui d'ailleurs aurait le même effet que l'hypothèque du fonds même. L'immeuble par destination ne peut être hypothéqué séparément de l'immeuble auquel il est incorporé, car le détacher de cet immeuble serait lui enlever son caractère immobilier.

Une question peut se présenter au sujet du droit de superficie, qui est le droit de bâtir sur un terrain qui appartient à un autre. En réalité, le superficiaire ne fera le plus souvent qu'hypothéquer ses constructions qui sont immeubles, mais à supposer qu'il ait acquis le droit de superficie, sans élever aucune construction, je ne vois aucune raison de décider qu'il ne pourrait pas hypothéquer ce droit (15).

On se demande — question qui me semble dénuée d'intérêt pratique — si on peut hypothéquer une hypothèque. L'affirmative était admise par le droit romain et parait l'avoir été également par le droit coutumier (16). La négative est aujourd'hui enseignée en France. La question est si peu pratique qu'il me parait suffisant d'in-

---

(14) Je me contente, à l'appui de ces solutions que j'indique sommairement, de renvoyer à Baudry-Lacantinerie, nos 924 et suiv.

(15) Voy. Baudry-Lacantinerie, n° 934.

(16) Voy. Pothier, *Introduction à la Coutume d'Orléans*, tit. 21, n° 142, éd. Bugnet, t. Ier, p. 715.

diquer cette solution comme devant probablement prévaloir dans notre droit. Si on veut tirer parti de la garantie que peut offrir l'hypothèque, il serait bien plus simple de la donner en gage, avec la créance dont elle est l'accessoire, ce qui ne fera naître aucune difficulté.

Le propriétaire par indivis d'un immeuble peut hypothéquer sa portion indivise, mais alors l'efficacité de l'hypothèque est subordonnée au résultat du partage, de telle sorte que si l'immeuble n'échoit pas au débiteur hypothécaire, l'hypothèque s'évanouira; elle grèvera au contraire l'immeuble tout entier si le partage l'attribue en entier au débiteur. C'est cette conséquence de l'article 746 que l'article 2021 énonce en ces termes:

2021. "L'hypothèque sur une portion indivise d'un "immeuble ne subsiste qu'en autant que, par le partage "ou autre acte qui en tienne lieu, le débiteur demeure "propriétaire de quelque partie de cet immeuble; sauf les "dispositions contenues en l'article 731" (17).

L'article 731 qui est mentionné ici porte que lorsque le rapport se fait en nature, si l'immeuble rapporté a été affecté d'hypothèques, les copartageants ont droit d'exiger que le donataire ou légataire les fasse disparaître, à moins qu'ils ne conviennent que l'immeuble soit rapporté avec ses hypothèques, et alors la créance hypothécaire est chargée au rapportant dans le partage de la succession.

Le principe de l'article 2021 a été appliqué dans la cause de *Monette* v. *Molleur,* 6 R.L., 561, et dans celle de *Brunet* v. *Bruneau,* 4 R. de J., 484.

Dans la cause de *Varin* v. *Guerin,* R.J.Q., 3 C.S., 30, la cour de revision à Montréal a jugé que la vente par un copropriétaire par indivis à son copropriétaire n'a pas les effets du partage, et, partant, que l'hypothèque consentie

(17) Il n'y a pas d'article semblable au code français.

par le vendeur continue de grever la part vendue nonobstant cette vente (18).

Dans la cause de *Cartier* v. *Boudreault* (R.J.Q., 41 C.S. 127), il a été décidé par la cour de revision que l'hypothèque sur une portion indivise d'un immeuble est valide et que le créancier a le recours de l'action hypothécaire contre le détenteur en possession de cette portion, ou de tout l'immeuble. Dans aucun de ces cas le créancier n'est tenu de procéder au partage, au préalable, ni de délaisser sa portion s'il est lui-même détenteur d'une partie indivise de l'immeuble.

8° **L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes déterminées par la loi.** — L'hypothèque, envisagée comme contrat, rentre, nous le verrons, dans la catégorie des contrats solennels. Et lorsqu'elle existe en vertu de la loi, elle est, comme les privilèges, de droit strict. De là la déclaration, comme règle générale et fondamentale, de l'article 2018 qui dit que "l'hypothèque "n'a lieu que dans les cas et suivant les formes autorisées "par la loi" (19).

II. Différentes espèces d'hypothèques. — Nous trouvons aux articles 2019 et 2020 la division des hypothèques et la définition de chaque espèce.

2019. "Elle (l'hypothèque) est ou légale, ou judi-"ciaire, ou conventionnelle."

2020. "L'hypothèque légale est celle qui résulte de "la loi seule.

---

(18) Le principe énoncé ici paraît trop absolu pour être admis comme règle générale; l'arrêt, du reste, est un simple arrêt d'espèce, car la vente n'avait pas fait cesser l'indivision d'une manière complète.

(19) C'est la copie de l'article 2115 C.N.

"L'hypothèque judiciaire est celle qui résulte des "jugements ou actes judiciaires.

"L'hypothèque conventionnelle naît de la conven-"tion" (20).

Il n'y a aucune difficulté quant à cette division de l'hypothèque, laquelle nous vient de l'ancien droit.

Les définitions que l'article 2020 donne de ces différentes espèces d'hypothèques ne sont pas aussi complètes qu'elles auraient dû l'être. Ainsi le mot "actes judiciaires" manque de précision. Les seuls *actes judiciaires* d'où puisse résulter une hypothèque, en dehors des jugements, ce sont les cautionnements en justice, et les actes de procédure judiciaire créant une obligation de payer une somme déterminée (art. 2084) (21). D'ailleurs, il est inexact de dire que l'hypothèque résulte des jugements, il résulte de l'enregistrement du jugement dans les formes prescrites par la loi. J'ajoute que la définition de l'hypothèque conventionnelle eût été plus complète si on avait ajouté que la convention ne peut créer l'hypothèque qu'à la condition de revêtir certaines formes.

III. L'hypothèque ne peut être acquise sur les biens d'une personne notoirement insolvable. — L'article 2023 se lit comme suit :—

2023. "L'hypothèque ne peut être acquise au préju-"dice des créanciers actuels sur les immeubles d'une per-"sonne notoirement insolvable, ni sur ceux d'un commer-"çant dans les trente jours qui précèdent sa faillite."

Le premier principe que notre article énonce ne souffre aucune difficulté. L'hypothèque en effet est un contrat à titre onéreux, et si le débiteur était notoirement

(20) L'article 2019 est la copie textuelle de l'article 2116 du code Napoléon. L'article 2020 est au même effet que l'article 2117 C.N. qui lui correspond.

(21) Je reviendrai sur ce point.

insolvable lors de sa constitution, nul doute que le contrat peut être annulé à la demande d'un créancier auquel il porte préjudice, car alors le créancier hypothécaire est censé avoir connu l'insolvabilité de son débiteur (art. 1035). Il n'y a, à tous égards, qu'à appliquer les règles qui régissent l'action paulienne.

Le deuxième principe de l'article 2023 peut, peut-être, se rattacher au premier, mais il s'en distingue en ce qu'il n'est pas nécessaire de prouver l'insolvabilité du débiteur commerçant, mais uniquement que l'hypothèque a été consentie dans les trente jours qui ont précédé la faillite, et cela sans égard à la bonne foi du créancier et à la solvabilité du débiteur lors du contrat. Il y a même plus, car aux termes de l'article 2090 l'enregistrement de l'hypothèque, dans les trente jours qui précèdent la faillite du débiteur, est sans effet. Ainsi il faut que l'hypothèque soit non seulement consentie, mais elle doit encore être enregistrée plus de trente jours avant la faillite du débiteur (22).

Cette déchéance des droits du créancier hypothécaire me paraît avoir été d'abord décrétée par notre droit statutaire (4 Vict., ch. 30, art. 18), mais le délai fatal était alors de dix jours, et le statut parlait de la *banqueroute* du débiteur, tandis que notre article se sert de l'expression *faillite*. Il est vrai qu'aux termes de l'article 446 du code de commerce français, toute hypothèque conventionnelle ou judiciaire est nulle et sans effet si elle a été consentie

(22) La cour d'appel a décidé, dans une cause de la *Corporation de village de Cowansville* v. *Duggan*, R.J.Q., 20 C.B.R. 105, qu'une hypothèque conventionnelle dont le titre n'est enregistré que dans les trente jours de la faillite du débiteur, ne donne aucun droit de préférence sur le produit de l'immeuble hypothéqué, et que la créance d'une corporation publique, créée en vertu d'un règlement, ne fait pas exception à cette règle, même s'il s'agit du prix d'un immeuble, qui, sans la vente au failli, ne se serait pas trouvé dans ses biens.

par le débiteur depuis l'époque déterminée par le tribunal comme étant celle de la cessation de ses paiements, ou dans les dix jours qui ont précédé cette époque. Mais je ne crois pas qu'on puisse donner cette disposition comme étant la source de notre article, et du reste elle ne s'applique pas à l'hypothèque légale, alors que notre article comprend même cette hypothèque, sa disposition étant générale.

Du reste, le texte de l'article 2023, dernière partie, est très clair. Il s'agit d'une déchéance légale et nullement de l'application des principes qui régissent l'action paulienne. Ainsi, il importe peu qu'on demande, après l'expiration de l'année, l'annulation de l'hypothèque consentie dans les trente jours qui ont précédé la faillite du débiteur. En cela, il faut distinguer entre l'hypothèque consentie par une personne notoirement insolvable et celle obtenue d'un commerçant dans les trente jours avant sa faillite, la première étant régie par les mêmes règles que l'action paulienne.

SECTION II. — De l'hypothèque légale.

Rappelons la définition que l'article 2020 donne de l'hypothèque légale en disant que c'est celle qui résulte de la loi seule. Elle est donc établie par la loi, sans aucune manifestation de volonté de la part du créancier ou du débiteur, mais elle n'existera qu'autant que certaines formalités de publicité sont accomplies.

Etant créée par la loi seule, l'hypothèque légale ressemble sous ce rapport au privilège. Mais elle en diffère en ce qu'elle a pour raison d'être non pas la qualité de la créance, mais plutôt la qualité du créancier. Et pour cette raison cette créance, qui serait de sa nature purement chirographaire, acquiert l'hypothèque légale par suite de la faveur dont jouit celui à qui elle est due.

Cela étant, il convient d'énumérer les personnes à qui cette faveur exceptionnelle est accordée. Et cette énumération est, on le conçoit, limitative. "Les seuls "droits et créances auxquelles l'hypothèque légale est "attribuée," dit l'article 2024, "sous les restrictions ci-"après sont énoncées dans les paragraphes un, deux, trois "et quatre de cette section" (23). Il y a donc quatre catégories de créanciers qui jouissent de l'hypothèque légale: 1° les femmes mariées; 2° les mineurs et les interdits; 3° la couronne; 4° les compagnies d'assurance mutuelle (24).

Aux termes de l'article 2025, qui ne se trouve pas au code Napoléon, "l'hypothèque légale peut affecter tous "les immeubles ou être limitée à quelques-uns seule-"ment."

Il était à peine besoin de cette énonciation générale, car l'article 2026 ajoute immédiatement que "l'hypothè-"que légale n'affecte que les immeubles appartenant au "débiteur et décrits dans un avis qui en requiert l'enre-"gistrement, tel que prescrit au titre *De l'enregistrement "des droits réels"* (25). Ces formalités seront expliquées dans mon commentaire du titre indiqué. Il est donc clair

---

(23) Cet article n'existe pas textuellement au code Napoléon.

(24) En France les compagnies d'assurance mutuelle n'ont pas d'hypothèque légale. Par contre, les communes et les établissements publics, de même que l'Etat, peuvent la réclamer sur les biens de leurs receveurs et administrateurs comptables. A ces différences près, et sauf quelques dispositions spéciales que nos lois n'ont pas reproduites, notre droit est au même effet que le droit français.

(25) Il y a également des formalités de publicité qu'on doit accomplir en France, mais je m'abstiendrai, d'une manière générale, de comparer dans leurs détails nos lois d'enregistrement à celles qui régissent l'inscription des hypothèques et droit réels en France.

que le créancier peut obtenir l'hypothèque sur tous les biens du débiteur ou sur quelques-uns seulement.

Suivent deux dispositions d'un effet purement transitoire, que je me contenterai de citer.

2027. "Le créancier qui a acquis une hypothèque "légale avant le trente-et-unième jour de décembre, mil "huit cent quarante-et-un, peut néanmoins l'exercer sur "tous les biens immeubles possédés par le débiteur au "temps de l'acquisition de cette hypothèque ou depuis."

2028. "Les hypothèques légales antérieures au pre-"mier jour de septembre, mil huit cent soixante, sont ré-"glées par les lois en force lors de leur création."

Je vais maintenant expliquer la nature des quatre hypothèques légales que j'ai énumérées plus haut.

§ I. — Hypothèque légale des femmes mariées.

Aux termes de l'article 2029, "la femme a hypothèque "légale pour toutes réclamations et demandes qu'elle peut "avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu rece-"voir ou acquérir pendant le mariage par succession, "héritage ou donation" (26).

L'hypothèque légale de la femme mariée vient du droit romain. D'abord celle-ci n'avait qu'un droit de préférence sur les créanciers simplement chirographaires de son mari pour le paiement de ses reprises dotales, mais Justinien lui donna une hypothèque tacite sur tous les biens de son époux qu'il étendit même à toute créance qu'elle avait contre celui-ci, et par la loi *Assiduis* il lui conféra une hypothèque primant les créanciers hypothé-

(26) On ne peut comparer cet article qu'à l'article 2121 du code français qui se contente d'énumérer, parmi les droits et créances auxquels l'hypothèque légale est attribuée, "ceux des femmes mariées, sur les biens de leur mari". On le voit, notre article est bien plus restreint.

caires du mari antérieurs au mariage, mais seulement pour la restitution de sa dot.

Dans l'ancien droit la femme avait l'hypothèque légale pour la restitution de sa dot, et aussi pour le remboursement des créances qu'elle avait payées pour son mari (27), mais lorsqu'elle avait un contrat de mariage elle trouvait plus avantageux de réclamer l'hypothèque qui résultait de tout acte notarié.

En France, l'hypothèque légale de la femme s'étend à toutes les créances que la femme, en sa qualité de femme mariée, peut avoir contre son mari (28). Nos lois d'enregistrement ont restreint l'hypothèque légale de la femme aux réclamations et demandes qu'elle a contre son mari à raison de successions, legs et donations qui ont pu lui survenir pendant le mariage (29). C'est cette idée qu'énonce notre article 2029 (30).

Aux termes de cet article, l'hypothèque légale de la femme assure le paiement de toutes réclamations et demandes qu'elle peut avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pendant le mariage par succession, héritage ou donation.

---

(27) Pothier, *Hypothèque,* n° 26; *Communauté,* nos 763 et suiv.

(28) Baudry-Lacantinerie, n° 980.

(29) Voy. l'art. 46 du ch. 37 S.R.B.C.

(30) Il est à remarquer que cet article 2029, tel que proposé par les codificateurs, contenait la disposition suivante: "Cette "hypothèque ne date néanmoins que des époques respectives "auxquelles tels héritages ou successions lui aviennent ou du "jour que la donation a son effet ou du jour de l'aliénation des "propres." Cette disposition a été retranchée, probablement parce qu'il est pourvu, au titre *De l'enregistrement des droits réels,* à la mise à effet de l'hypothèque légale de la femme par l'enregistrement de la créance avec un avis désignant les immeubles qui devront être hypothéqués. Voy. l'article 2115.

Malgré la généralité des termes de notre article, il est clair qu'il ne s'agit ici que des successions qui sont propres à la femme, mais dont le mari a eu l'administration. Ainsi, une succession qui serait tombée pour la propriété et la jouissance dans la communauté ne donnant pas lieu à reprise au bénéfice de la femme, ne donnera naissance à aucune hypothèque légale.

Mais l'hypothèque légale appartient-elle à la femme mariée à l'étranger sur les immeubles que son mari possède en la province de Québec? Une semblable question a été soulevée en France et divise les auteurs. D'après la jurisprudence, il n'y a pas lieu de faire la distinction du statut personnel et du statut réel. Le but de l'hypothèque légale de la femme mariée, suivant cette jurisprudence, est de protéger la femme et de lui accorder un recours facile et efficace sur les biens de son mari, et cette protection ne serait due qu'à la femme qui épouserait un français. Au contraire, la généralité des auteurs regardent cette hypothèque comme une dépendance du statut personnel et enseignent que la femme étrangère peut la réclamer si la loi régissant son état la lui accorde (31).

Il est vrai que d'après l'article 1442, le douaire coutumier, ainsi que le préfix qui consiste en immeubles, est un droit réel, qui se règle d'après les lois du lieu où sont situés les immeubles qui y sont sujets. Le douaire relève donc du statut réel. Il n'y a point de disposition semblable à l'égard de l'hypothèque légale de la femme, et

---

(31) Baudry-Lacantinerie, *Privilèges et hypothèques*, t. 2, nos 976 et suiv.

Le même auteur dit que dans l'ancien droit on considérait que l'hypothèque légale relevait du statut réel, et que la femme étrangère pouvait réclamer cette hypothèque lorsque la loi de la situation des biens de son mari admettait cette institution. Il cite de nombreuses autorités qui cependant ne me paraissent pas concluantes.

lorsqu'il s'agit des mineurs et des interdits, le code (art. 2031) dit expressément que cette hypothèque n'a lieu que pour les tutelles et curatelles conférées dans le Bas-Canada.

Toutefois, en l'absence d'une pareille restriction, je ne crois pas que nous puissions priver de l'hypothèque légale la femme mariée qui accomplit les formalités prescrites par nos lois d'enregistrement, et cela sans égard à l'endroit où le mariage a été célébré ou au domicile des époux. La femme, uniquement à raison de sa qualité de femme mariée, a droit à l'hypothèque légale, et le texte de l'article est si clair qu'il n'y a pas place à distinction entre la femme étrangère et la femme domiciliée ou mariée en la province de Québec.

Il n'y a pas de jurisprudence importante sur l'hypothèque légale de la femme. Plusieurs anciens arrêts se réfèrent à la nécessité de l'enregistrement de cette hypothèque; je n'ai pas besoin de les citer. D'autres, que j'omettrai également, interprètent les dispositions de lois que le code a remplacées.

Je puis cependant noter deux arrêts qui ont décidé que le douaire de la femme ne jouit pas de l'hypothèque légale, ce qui d'ailleurs ne peut souffrir difficulté: *Davignon* v. *Roy,* 18 R.L., 546; 34 L.C.J., 233; *Bilodeau* v. *Benoit,* R.J.Q., 20 C.S., 240.

§ II. — Hypothèque légale des mineurs et des interdits.

Les articles 2030 et 2031 traitent de cette hypothèque.

2030. "L'hypothèque légale a lieu en faveur des "mineurs ou des personnes interdites sur les immeubles "de leurs tuteurs ou curateurs pour le reliquat du compte "de tutelle ou de curatelle."

2031. "Cette hypothèque n'a lieu que pour les tu-"telles et curatelles conférées dans le Bas-Canada" (32).

Il n'y a guère de difficulté sur l'interprétation de ces articles. Il n'y a que le mineur et l'interdit qui jouissent de l'hypothèque légale, ce qui exclut les mineurs émancipés, les personnes à qui on donne un conseil judiciaire et celles qui, sans être interdites, sont placées dans un asile d'aliénés. Et la seule créance qui soit garantie par cette hypothèque c'est le reliquat de compte. Jusqu'à la reddition de compte, donc, l'existence de la créance, qui servira de base à l'hypothèque légale, est incertaine, mais dès l'instant de l'enregistrement de la tutelle ou curatelle, les biens du tuteur ou curateur spécialement désignés garantissent son administration et le paiement par lui de tout reliquat de compte qu'il pourra devoir.

Dans la cause de *Jones* v. *Piédalu,* 5 R.L., 354, le juge Chagnon a décidé que l'hypothèque légale du mineur ne fait que garantir généralement l'administration du tuteur pour le reliquat de compte qui sera constaté au profit de ce mineur lors de la reddition de compte; que si l'immeuble du tuteur, sur lequel l'hypothèque a été enregistrée, est vendu pendant la tutelle, un tuteur *ad hoc* ne peut demander, par opposition, d'être colloqué pour une somme spéciale appartenant au mineur et dont le tuteur a eu l'administration, mais que la seule demande que le tuteur *ad hoc* peut faire serait aux fins que les créanciers subséquents soient colloqués, à la charge de donner caution de rapporter, lors de la reddition de compte du tuteur, si un reliquat en faveur du mineur est alors constaté.

Quelques difficultés au sujet de la tutelle peuvent recevoir ici une solution. Aux termes de l'article 2030 l'hypothèque légale a lieu en faveur des mineurs sur les

(32) Les mineurs et les interdits ont l'hypothèque légale en France en vertu de la disposition générale de l'article 2121 C. N.

immeubles de leurs tuteurs. Il s'ensuit que seul le tuteur est atteint par cette disposition, et qu'il n'en est pas ainsi de ceux qui, sans être tuteurs, ont administré les biens des mineurs. Mais les pro-tuteurs, le tuteur conjoint, et celui dont la nomination comme tuteur a été annulée, sont responsables de leur administration sous la garantie de l'hypothèque légale.

Une question peut se soulever à l'égard de la mère tutrice de ses enfants qui contracte un nouveau mariage. Dans ce cas elle est privée de sa charge du jour de son convol en nouvelles noces, et si, avant la célébration du mariage, les mineurs n'ont été pourvus d'un nouveau tuteur, le mari de la tutrice demeure responsable de la gestion des biens des mineurs pendant le second mariage, même au cas où il n'y aurait pas de communauté (art. 283). Cette gestion emporte-t-elle hypothèque légale sur les biens de la femme ou de son mari?

On répond généralement en France que cette hypothèque pourra être réclamée, et cela pour la raison que la femme et son mari ne doivent pas être traités plus favorablement parce qu'ils ont violé la loi, au lieu de faire nommer la femme tutrice conjointement avec son second mari, ou de provoquer la nomination d'un nouveau tuteur (33). Cette raison n'est pas très satisfaisante en présence d'un texte qui n'assujettit à l'hypothèque légale que le tuteur. La femme qui se remarie est privée de la tutelle, et son mari, nous le supposons, n'a jamais été nommé à cette charge. Aussi il me semble étrange de décider que le mari, qui laisse sa femme continuer illégalement sa charge, sera atteint par l'hypothèque légale qui n'est accordée que sur les biens du tuteur, car il n'est responsable que du fait d'un tiers, et ce tiers n'est même pas tuteur. Et si l'autorité de la doctrine française pou-

(33) Baudry-Lacantinerie, n° 1187.

vait faire décider ici que la mère, qui a été réellement nommée tutrice, est responsable hypothécairement lorsqu'elle continue illégalement cette charge après son second mariage, il me paraît qu'on ne saurait aller plus loin et faire peser l'hypothèque sur les biens du mari qui n'a jamais été tuteur.

Il est certain que le subrogé tuteur n'est pas assujetti à l'hypothèque légale, car il n'administre pas, mais surveille seulement l'administration du tuteur. Cette surveillance peut très bien engager sa responsabilité, mais il ne devra jamais au mineur un reliquat de tutelle, ce qui est essentiel pour l'existence de l'hypothèque légale.

Comme le dit l'article 2031, l'hypothèque légale en faveur des mineurs et des interdits n'a lieu que pour les tutelles et curatelles conférées dans la province de Québec. C'est une faveur que la loi accorde aux tutelles et curatelles qu'elle confère. Il va sans dire qu'une tutelle ou curatelle étrangère n'emporterait pas hypothèque ici quand même elle aurait cet effet dans le pays où elle a été donnée.

§ III. — Hypothèque légale de la couronne.

L'article 2032 dit que "l'hypothèque légale de la cou-"conne, dans les cas où elle existe, est, comme l'hypo-"thèque légale en général, sujette aux dispositions préli-"minaires de cette section."

Tout ce que cette disposition règle, c'est que l'hypothèque légale de la couronne doit être enregistrée. Elle ne tranche pas la question bien plus importante de savoir dans quels cas cette hypothèque peut être réclamée.

Les codificateurs, cependant, expriment un peu timidement l'avis qu'elle n'était admise, dans l'ancienne jurisprudence française, que contre les comptables de deniers publics. Dans ce cas, il eût mieux valu s'en exprimer for-

mellement, comme on l'a fait pour les privilèges mobiliers (art. 1994), au lieu de tout laisser dans l'indécision.

Toutefois, il ne me paraît pas douteux que, dans l'ancien droit, l'hypothèque légale n'existait que sur les biens des comptables de deniers publics. Telle est la portée de l'édit du mois d'août 1669, et les auteurs cités par les codificateurs ne mentionnent pas d'autre hypothèque légale de la couronne que celle-là.

Dans la cause de *Monk* v. *Ouimet* (19 L.C.J., 71), la cour d'appel a jugé que le droit privilégié de la couronne est régi par le droit français et non pas par le droit anglais; que l'édit du mois d'août 1669 n'est pas la source de l'hypothèque légale de la couronne sur les biens de ses comptables, mais que cette hypothèque était reconnue par la jurisprudence française avant la création du conseil supérieur de Québec en 1663; que la couronne peut réclamer cette hypothèque pour des deniers dont un protonotaire de la cour supérieure lui est comptable (34).

§ IV. — Hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle.

Cette hypothèque légale nous vient de notre droit statutaire. L'article 2033, d'après le texte que lui donne l'art. 5830 S.R.Q. (1888), se lit comme suit:

2033. "Il y a également hypothèque légale en faveur "des compagnies d'assurance mutuelle contre le feu sur "les biens immeubles mentionnées dans la police, pour le "recouvrement des cotisations sur le billet de dépôt.

"Cette hypothèque n'est pas soumise à la restriction "contenue en l'article 2026; et elle prend rang à compter "de la date du billet de dépôt."

---

(34) Je puis, comme simple note, indiquer la décision du juge Chagnon dans la cause de *Ouimet* v. *Marchand*, 5 R.L., 361, jugeant qu'un shérif n'est pas un comptable de la couronne.

On le voit, la créance des compagnies d'assurance mutuelle est singulièrement favorisée; elle comporte non seulement hypothèque légale, mais cette hypothèque n'est pas assujettie à l'enregistrement (35). Cependant, malgré la généralité des termes de l'article 2033, il s'agit uniquement des compagnies d'assurance constituées en vertu des articles 6840 et suivants des Statuts refondus de Québec, 1909.

Dans la cause de *Charest* v. *The Stanstead & Sherbrooke Mutual Fire Insurance Co.* (12 Q.L.R., 254), la cour d'appel a jugé que l'aliénation par le débiteur d'un immeuble affecté par l'hypothèque non enregistrée d'une compagnie d'assurance mutuelle, ne purge pas cette hypothèque, laquelle couvre également les frais d'une action personnelle contre le débiteur pour obtenir le paiement des billets de prime.

Le juge Lemieux a décidé dans la cause de la *Compagnie d'assurance mutuelle des Industries* v. *Moreau* (R.J.Q., 44 C.S., 434), que le vendeur d'un immeuble bâti, qui convient avec l'acheteur que ce dernier fera assurer la bâtisse pour garantir le prix restant dû, et qui accepte une police émise en sa faveur par une compagnie d'assurance mutuelle, à la demande de l'acheteur moyennant délivrance d'un billet de dépôt, consent tacitement à donner à l'hypothèque légale dont l'immeuble est frappé pour le montant de ce billet, priorité sur celle qu'il a pour son prix de vente.

SECTION III. — De l'hypothèque judiciaire.

L'hypothèque judiciaire est d'origine française. Reconnue tout d'abord par l'ancienne coutume de Paris (art. 78), dont la disposition avait été étendue à la France

(35) Nous avons vu également que ces compagnies ont un privilège sur les meubles de l'assuré (art. 1994b).

tout entière par l'ordonnance de Villiers-Cotterets de 1539 (art. 92 et 93) et complétée par l'ordonnance de Moulins de 1566 (art. 53), cette hypothèque a reçu une sanction législative définitive, dans l'ancien droit, à l'article 107 de la nouvelle coutume de Paris qui disait que "cédule privée qui porte promesse de payer, emporte "hypothèque du jour de la confession ou reconnaissance "d'icelle faite en jugement, ou pardevant notaire (36), ou "que par jugement elle soit tenue pour confessée, ou du "jour de la dénégation, en cas que par après elle soit "vérifiée."

L'hypothèque judiciaire a été maintenue par notre code dans les termes qui suivent:

2034. "L'hypothèque judiciaire résulte des juge-"ments, soit contradictoires ou par défaut, rendus par les "tribunaux du Bas-Canada et portant condamnation à "payer une somme fixe de deniers. Le jugement emporte "également hypothèque pour les intérêts et les frais, sans "qu'ils y soient liquidés, sous les restrictions contenues "au titre: *De l'enregistrement des droits réels.*

"Elle résulte aussi de tout acte de cautionnement "reçu en justice et de tout autre acte de procédure judi-"ciaire créant l'obligation de payer une somme déter-"minée.

"Elle est soumise aux règles contenues en l'article "2026" (37).

---

(36) On sait que dans l'ancien droit l'hypothèque résultait de l'acte notarié; il en est autrement dans notre droit, car, sauf les cas d'hypothèque soit légale, soit judiciaire, il faut la constitution expresse, et cela par acte authentique.

(37) Cet article ne ressemble que peu à l'article 2123 du code français qui se lit comme suit:

2123. "L'hypothèque judiciaire résulte des jugements, soit "contradictoires, soit par défaut, définitifs ou provisoires, en fa-"veur de celui qui les a obtenues. Elle résulte aussi des recon-

L'hypothèque judiciaire résulte: 1° des jugements rendus par les tribunaux de la province de Québec et portant condamnation à payer une somme fixe de deniers; 2° de tout acte de cautionnement reçu en justice et de tout autre acte de procédure judiciaire créant l'obligation de payer une somme déterminée.

Il n'y a guère de difficulté à l'égard des jugements, car notre article indique les jugements dont il s'agit ici. Ce sont les jugements qui portent condamnation à payer une somme fixe de deniers. L'article 2123 du code français est bien plus général, et sous l'empire de ce code on enseigne que tout jugement condamnant une partie à remplir une obligation quelconque comporte hypothèque, même pour les dommages-intérêts qui découleraient de l'inexécution de cette obligation.

Les intérêts et les frais, sans qu'ils soient liquidés, sont couverts par cette hypothèque. Est-ce à dire qu'il pourra y avoir hypothèque pour les frais d'un jugement qui ne porte pas condamnation à payer une somme fixe de deniers? La raison de douter, c'est que ce jugement par lui-même ne jouit pas de l'hypothèque judiciaire, et il semblerait que les frais — qui ne sont que l'accessoire du jugement — ne devraient pas être plus favorisés que le jugement lui-même.

"naissances ou vérifications, faites en jugement, des signatures "apposées à un acte obligatoire sous seing privé.

"Elle peut s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur "et sur ceux qu'il pourra acquérir, sauf aussi les modifications "qui seront ci-après exprimées. Les décisions arbitrales n'em-"portent hypothèque qu'autant qu'elles sont revêtues de l'ordon-"nance judiciaire d'exécution.

"L'hypothèque ne peut pareillement résulter des jugements "rendus en pays étranger, qu'autant qu'ils ont été déclarés exécu-"toires par un tribunal français; sans préjudice néanmoins des "dispositions contraires qui peuvent être dans les lois politiques "ou dans les traités.

Toutefois, je crois qu'on pourra réclamer l'hypothèque judiciaire même dans ce cas. L'article 2034, après avoir dit que l'hypothèque judiciaire résulte des jugements portant condamnation à payer une somme fixe de deniers, ajoute: — "Le jugement emporte *également* "hypothèque pour les intérêts et les frais, sans qu'ils y "soient liquidés." Cette disposition est d'un effet absolu et s'appliquerait à tout jugement quelconque. Si nous consultons la source de l'article 2034, tout doute disparait. En effet, l'article 47 du chapitre 37 S.R.B.C., dit: "il ne sera établi ou créé aucune hypothèque en vertu "d'un jugement, acte ou procédure judiciaire qui n'ac-"cordera pas une somme d'argent fixe et spécifiée; et "cette hypothèque ne sera établie et n'existera que pour "et à l'égard de cette somme seulement; excepté les ju-"gements portant adjudication des intérêts ou des frais, "laquelle adjudication pourra être faite sans indiquer "formellement dans le jugement le montant des intérêts "et des frais, et portera néanmoins hypothèque." Les frais accordés par tout jugement jouissent donc de l'hypothèque judiciaire. Bien entendu, l'avis au régistrateur, enregistré en même temps que le jugement, doit indiquer le montant précis des frais.

Il n'est pas douteux que l'acte de cautionnement reçu en justice, pourvu qu'il précise la somme que la caution devra payer (38), crée par son enregistrement une hypothèque judiciaire. Mais, malgré l'énonciation de l'article 2034, je ne connais, en dehors des jugements et des cautionnements, aucun acte de procédure judiciaire qui crée l'obligation de payer une somme déterminée (39).

---

(38) Ainsi jugé dans la cause de *O'Leary* v. *Francis*, R.J.Q., 12 C.S. 243, Cimon, J. Cette décision a été confirmée par la cour d'appel. Voir aussi *Lavallée* v. *Paul*, M.L.R., 2 S.C. 72.

(39) Le juge Langelier, t. 6, p. 270, indique l'obligation que contracte le gardien nommé à une saisie. Mais est-ce bien là un

Il n'y a que peu d'arrêts à noter ici.

Dans une cause de *Roy* v. *Ouimet* (R.J.Q., 6 C.S., 413), le juge Pagnuelo a décidé que l'inscription en revision par le défendeur n'empêche pas le demandeur de faire enregistrer son jugement aux fins d'obtenir une hypothèque judiciaire.

Le juge Lynch a jugé, dans la cause de *McClure* v. *Croteau* (R.J.Q., 18 C.S., 336), que l'on peut enregistrer un jugement et obtenir une hypothèque judiciaire sur des immeubles acquis par le débiteur postérieurement au jugement. Il n'y a guère de difficulté sur ce point.

Dans la cause de *Lemieux* v. *Mitchell* (R.J.Q., 18 C.S., 528), le juge Pagnuelo a décidé que le créancier de l'adjudicataire à une vente par le shérif ne peut obtenir une hypothèque judiciaire en faisant enregistrer son jugement sur l'immeuble décrété avant l'obtention et l'enregistrement du titre de l'adjudicataire. Partant le créancier ne peut porter l'action en déclaration d'hypothèque contre un tiers à qui le débiteur a transporté son adjudication, et qui a lui-même obtenu le titre.

La cour de revision a jugé, dans la cause de *Latour* v. *Latour* (R.J.Q., 38 C.S., 193), que la condition d'insaisissabilité dans une donation immobilière fait obstacle à ce que l'immeuble donné soit frappé de l'hypothèque judiciaire résultant de l'enregistrement d'un jugement rendu contre le donataire, et qu'en conséquence le donataire a le recours d'une action en radiation d'hypothèque contre le créancier qui a effectué pareil enregistrement.

Je puis citer, sans commentaires, deux dispositions transitoires.

2035. "L'hypothèque judiciaire acquise avant le "trente-et-unième jour de décembre mil huit cent-qua-

---

acte de procédure judiciaire créant l'obligation de payer une somme déterminée?

"rante-et-un, affecte tous les biens possédés alors par le "débiteur ou depuis."

2036. "L'hypothèque judiciaire acquise depuis le "trente-et-unième jour de décembre mil huit cent qua-"rante-et-un, jusqu'au premier jour de septembre mil "huit cent soixante, n'a d'effet que sur les biens que pos-"sédait le débiteur au temps où le jugement a été rendu, "ou l'acte judiciaire exécuté.

"Depuis le premier jour de septembre mil huit cent "soixante et à l'avenir, l'hypothèque judiciaire peut "s'exercer sur les immeubles actuels du débiteur et sur "ceux qu'il pourra acquérir."

Je donne le texte de l'article 2036 tel qu'il se lit dans le S. de Q. de 1906, 6 Ed. VII, ch. 41, art. 1.

SECTION IV. — De l'hypothèque conventionnelle.

I. Définition et nature du contrat. — Nous avons vu que l'hypothèque légale dérive de la loi et a pour raison d'être la faveur que l'on accorde à certains créanciers qu'on a voulu protéger d'une manière spéciale. L'hypothèque judiciaire est également créée par la loi et est destinée à garantir l'exécution des jugements. Dans l'un et l'autre cas, la volonté du débiteur est impuissante à empêcher la création de l'hypothèque et partant son consentement n'est pas requis, car il ne s'agit nullement d'un contrat (40).

Nous allons maintenant étudier la seule hypothèque qui dérive de la volonté des parties, et que l'article 2020 définit — et nulle autre définition n'était possible — com-

---

(40) On appelle souvent le jugement un contrat judiciaire. mais on conçoit que ce contrat ne peut guère se comparer aux contrats ordinaires. Et lorsque le créancier fait inscrire son jugement et obtient l'hypothèque judiciaire, on chercherait vainement d'autre volonté que la sienne.

me étant celle qui naît de la volonté des parties (41). Ici la volonté du débiteur est absolument nécessaire, car il s'agit d'un véritable contrat, lequel doit être de plus un contrat solennel. On enseigne que ce contrat est un contrat unilatéral, puisque seul le constituant s'oblige, ce qui ne veut pas dire, cependant, que le concours d'au moins deux volontés n'est pas nécessaire, mais le consentement du créancier peut n'être que tacite (42).

Il est à peine nécessaire d'ajouter, comme du reste le législateur le déclare dans l'article 2046, que "l'hypo-"thèque conventionnelle peut être consentie pour quel-"que obligation que ce soit" (43). Peu importe la cause ou les modalités de l'obligation; à la seule condition que l'obligation soit valable, l'hypothèque conventionnelle peut la garantir. Ainsi une obligation conditionnelle, et

---

(41) L'article 2127 C.N., qui correspond à notre article 2020, ajoute que l'hypothèque conventionnelle dépend aussi de la forme extérieure des actes et des contrats, ce qui est incontestable, comme nous le verrons à l'article 2040.

(42) C'est la solution de la jurisprudence française et de la grande majorité des auteurs. On a voulu prétendre, il est vrai, que l'hypothèque devant être consentie au moyen d'un acte en forme authentique (c'est l'expression dont se sert l'article 2137 C.N. que reproduit notre article 2040), ce consentement des parties, celui du créancier comme du débiteur, doit être constaté en forme notariée, et que si le créancier n'a pas figuré à l'acte signé par le débiteur, il est nécessaire que son consentement soit exprimé par un acte revêtu des mêmes solennités. C'est se montrer plus exigeant que la loi qui ne veut la forme authentique que pour protéger le débiteur; or, il serait illogique, dans le cas du créancier qui n'accepte qu'un bénéfice, de l'astreindre à exprimer son consentement dans un acte notarié. Si telle eût été l'intention du législateur, il s'en serait exprimé d'une manière formelle, comme il l'a fait dans le cas de l'acceptation du donataire. Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 1416.

C'est du reste ce que la cour d'appel a jugé dans la cause de *Ryan* v. *Halpin*, 6 L.C.R., 61.

(43) Il n'existe pas d'article semblable au code Napoléon.

une obligation éventuelle même, peuvent être la base d'une hypothèque. On peut donner comme exemples l'hypothèque consentie pour assurer le remboursement d'un prêt à effectuer ou d'une ouverture de crédit dont le crédité peut user à son gré (44).

II. Capacité des parties. — L'hypothèque donnant le droit au créancier de faire vendre l'immeuble hypothéqué, il s'ensuit que le constituant doit avoir la capacité d'aliéner l'immeuble qu'il grève de ce droit. Pour cette raison, l'article 2037 pose une règle indiscutable en disant que "les hypothèques conventionnelles ne peuvent "être consenties que par ceux qui ont la capacité d'aliéner "les immeubles qu'ils y soumettent, sauf les dispositions "spéciaales relatives aux fabriques" (45).

Tel que proposé par les codificateurs dans leur rapport, cet article ne contenait pas les mots "sauf les dispo-"sitions spéciales relatives aux fabriques", lesquels ont probablement été ajoutés dans la revision finale du code. Il me semble que cette réserve n'était pas nécessaire. Une fabrique d'elle-même ne peut pas plus vendre qu'hypothéquer les immeubles qui servent au culte divin ou qui en sont les dépendances. Avec la permission de l'autorité religieuse compétente et l'autorisation de l'assemblée de paroisse, elle peut faire l'un et l'autre (46). Donc, sa capacité d'hypothéquer est soumise aux mêmes conditions que sa capacité d'aliéner, et l'hypothèque qu'elle consent avec les autorisations requises est une véritable hypothèque (47).

---

(44) Baudry-Lacantinerie, nos 1280 et 1281.

(45) A l'exception des mots "sauf les dispositions spéciales relatives aux fabriques", que j'expliquerai plus loin, cet article reproduit textuellement l'article 2124 C.N.

(46) Voy. l'art. 4381 S.R.Q., 1909.

(47) Comp. mon *Droit paroissial*, pp. 281 et suiv.

Pour revenir à la règle que l'article 2037 énonce, il faut, pour pouvoir hypothéquer, avoir la capacité d'aliéner. Donc, les mineurs (48), les interdits et les personnes pourvues d'un conseil judiciaire ne peuvent hypothéquer leurs biens. La femme mariée ne le peut qu'avec l'autorisation de son mari. Les insolvables, nous l'avons vu, sont également incapables d'hypothéquer leurs immeubles, et cette prohibition s'étend au commerçant dans les trente jours qui précèdent sa faillite (art. 2023). Il n'y a du reste qu'à appliquer les règles qui régissent la capacité des personnes en observant — et c'est ce que notre article dit — qu'il faut pour hypothéquer la même capacité que pour aliéner.

La cour d'appel a jugé dans une cause de *Reed* v. *Belavance* (R.J.Q., 19 C.B.R. 369), qu'une hypothèque ayant été consentie sur un lot cadastral, sans excepter les bâtiments, par le propriétaire du fonds seul, celui qui est propriétaire des bâtiments en vertu d'une vente sous seing privé non enregistrée, a le recours d'une action en radiation d'hypothèque contre le créancier qui a fait enregistrer son titre.

L'hypothèque peut-elle être constituée par un époux en faveur de son conjoint? Cette question, il est clair, ne peut se poser qu'à l'égard de contrats qui sont permis entre mari et femme, car si le contrat lui-même est nul, il est évident que l'hypothèque, n'étant que l'accessoire de ce contrat, devra être considérée comme non avenue. Mais supposons que l'un des époux fasse un prêt à l'autre, et que l'emprunteur, comme garantie du remboursement de la somme prêtée, consente une hypothèque en faveur de son conjoint. Dans ce cas, il semblerait que le contrat principal étant valide, l'accessoire devrait égale-

(48) Mais l'hypothèque consentie par un mineur n'est qu'annulable et non pas radicalement nul: *Béliveau* v. *Duchesneau*, 22 L.C.J., 37.

ment valoir. Il n'en serait autrement que si l'hypothèque constituait un avantage entre vifs prohibé aux termes de l'article 1265. Mais je ne crois pas, lorsque la constitution de l'hypothèque se fait en même temps que le prêt, qu'on puisse prétendre qu'il y a là avantage illégal, pourvu toujours que l'époux emprunteur soit solvable et que le contrat soit exempt de fraude. Il en serait autrement si l'hypothèque était subséquent au prêt, car alors il y aurait avantage.

Bien entendu l'hypothèque, comme tout contrat même permis entre mari et femme, doit être l'objet d'un examen attentif afin de voir si elle ne cache pas un avantage prohibé, ou si elle est réellement la garantie d'une avance faite lors de sa création. Lorsqu'il y a fraude le tribunal ne manquera pas de la mettre de côté (49).

Comme corollaire de la règle qui exige la même capacité pour hypothéquer que pour aliéner, l'article 2038 porte que "ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit sus-"pendu par une condition, ou résoluble dans certains cas, "ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypo-"thèque soumise aux mêmes conditions ou à la même "rescision" (50).

C'est dire que personne ne peut conférer plus de droits qu'il n'en possède lui-même. Ainsi, si le droit du constituant est résolu, l'hypothèque qu'il a consentie tombera. Ce principe ne peut donner lieu à aucune difficulté. On l'appliquera notamment dans le cas de l'acheteur sous faculté de réméré.

On discute en France la question de savoir si le vendeur à réméré peut hypothéquer l'immeuble qu'il a vendu, et la jurisprudence lui refuse cette capacité, alors que la plupart des auteurs la lui concèdent. La solution

(49) Voy. l'opinion exprimée par sir A. A. Dorion dans la cause de *La Banque de Toronto* v. *Perkins*, 1 D.C.A., 357.

(50) C'est la copie textuelle de l'article 2125 C.N.

négative semble avoir triomphé dans notre jurisprudence (51), mais, sur la question de doctrine, je suis encore de l'opinion que j'ai exprimée en mon tome 7, p. 154. J'ajouterai que dans l'espèce jugée par la cour d'appel, il s'agissait d'interpréter un acte par lequel le vendeur a réméré avait cédé tous les droits qu'il avait dans l'immeuble vendu sous faculté de rachat, et on pouvait logiquement juger qu'il n'y avait là que cession du droit d'exercer le réméré, droit que tout le monde admet être cessible. Je ne crois pas que l'on puisse contester l'efficacité de la vente de l'immeuble, lorsque le vendeur en a opéré le rachat, car la vente même de la chose d'autrui serait valide dans ce cas (art. 1488). Et cela étant, en vertu de quel principe le vendeur pourrait-il méconnaître la validité de l'hypothèque, quand il rentre dans la propriété de l'immeuble par le remboursement du prix et de ses accessoires? Le cas du cessionnaire de la faculté de réméré est peut-être plus intéressant, mais peut-on vraiment prétendre qu'il ait plus de droits que son auteur? (52).

On peut du reste trouver une application partielle, au cas de l'hypothèque, du principe de l'article 1488 qui veut que la vente de la chose d'autrui soit valide lorsque le vendeur devient après la vente propriétaire de cette chose. C'est la disposition de l'article 2043 qui se lit comme suit:

2043. "L'hypothèque consentie par un débiteur sur

---

(51) *Sirois* v. *Carrier*, cour d'appel, R.J.Q., 13 B.R., 242. Il y avait eu appel de cette décision à la cour suprême, mais cette cour s'est déclarée incompétente. Voy. 36 Supreme Court Reports, 221.

(52) En France, c'est en faveur du cessionnaire qu'on a fait fléchir les principes, pour empêcher qu'il ne soit dépossédé d'un immeuble par l'exercice de droits hypothécaires qui doivent toute leur valeur au rachat qu'il a lui-même opéré.

"un immeuble dont il est en possession comme propriétaire, mais dont il n'a pas un titre suffisant, a son effet "à compter de la date de son enregistrement, si le débiteur y obtient ensuite un titre parfait; sauf néanmoins "le droit des tiers.

"La même règle s'applique aux jugements rendus "contre un débiteur dans les mêmes circonstances."

Les codificateurs disent: "cet article a en vue certains individus qui sont en possession, mais qui n'ont "pas encore de titre; tels sont les occupants de terres "sous billets de location et autres".

J'ai dit qu'il y a ici application partielle du principe de l'article 1488. Peut-on aller plus loin et dire que l'hypothèque de l'immeuble d'autrui est valide lorsque le constituant devient ensuite propriétaire de cet immeuble?

On répond négativement à cette question en France en appliquant un texte que notre code n'a pas reproduit. En effet, le deuxième alinéa de l'article 2129 du code Napoléon porte que "les biens à venir ne peuvent pas "être hypothéqués". Et on dit que l'hypothèque de l'immeuble d'autrui aurait un objet illicite, puisque le constituant aurait hypothéqué un immeuble qu'il se proposait d'acquérir, soit un bien à venir (53).

Nous n'avons pas de texte semblable dans notre code. Au contraire, aux termes de l'article 1061, les choses futures peuvent être l'objet d'une obligation (54). Et il semble que sans la disposition prohibitive de l'article 2129 C.N., on admettrait en France la validité de l'hypothèque de l'immeuble d'autrui, lorsque le constituant en est ensuite devenu propriétaire. L'article 2043 admet cette hypothèque lorsqu'elle est consentie par un possesseur à

(53) Baudry-Lacantinerie, n° 1306.

(54) Le même principe est énoncé à l'article 1130 du code français, mais comme je l'ai dit, il y a exception expresse à cet article dans le cas de l'hypothèque.

titre de propriétaire. Au fond, la possession actuelle de l'immeuble à la date de l'hypothèque importerait peu, sans la mention qu'en fait l'article 2043, car la circonstance vraiment décisive, c'est l'acquisition de l'immeuble par celui qui l'avait hypothéqué. Je crois donc que nous pouvons admettre la validité de l'hypothèque, sauf quand il appert qu'on a réellement fait un pacte sur succession future.

Pour revenir à la disposition de l'article 2043, je dois dire qu'aux termes de l'articles 2091 des statuts refondus de la province de Québec, 1909, on ne peut hypothéquer une terre publique possédée en vertu d'un billet de location, à moins que ce ne soit pour le prix de la terre, ou pour le paiement des taxes municipales et scolaires, les frais de voirie ou la répartition pour construction d'églises, presbytères et cimetières.

J'ai exposé en mon tome 3, pp. 615 et suiv., les principes qui déterminent l'effet des hypothèques consenties pendant l'indivision par un cohéritier. L'hypothèque aura pleine valeur si l'immeuble échoit au copartageant par le partage, au cas contraire, elle sera sans effet. Ces principes ne s'appliqueraient pas si les cohéritiers, pour faire cesser l'indivision, vendent l'immeuble à un tiers, car ce tiers prendrait l'immeuble avec les charges consenties par l'un de ses vendeurs. La question ne peut pas se soulever quand, sur une liquidation forcée, l'immeuble est adjugé à un tiers, car l'adjudication a tous les effets du décret (art. 1054 C.P.C.). Si un cohéritier, autre que le débiteur hypothécaire, se porte adjudicataire à une licitation forcée, l'hypothèque disparaît tant en vertu de l'article 746 du code civil que par application de l'article 1054 du code de procédure.

Une autre conséquence du principe que l'hypothèque ne peut être consentie que par ceux qui ont la capacité

d'aliéner les immeubles qu'ils y soumettent, est énoncée par l'article 2039 qui se lit comme suit:

2039. "Les biens des mineurs, des interdits, et ceux "des absents, tant que la possession n'en est déférée que "provisoirement, ne peuvent être hypothéqués que pour "les causes et dans les formes établies par la loi, ou en "vertu de jugements" (55).

Il ne peut y avoir difficulté d'application du principe de cet article qui a été expliqué ailleurs. Le seul point qui demande des éclaircissements, c'est quant au sens des mots "ou en vertu de jugements". S'agit-il de l'hypothèque judiciaire ou d'un jugement autorisant l'hypothèque?

La question ne se pose que dans le cas de l'absence, car on n'avait pas besoin de décréter expressément qu'un jugement d'autorisation serait nécessaire pour hypothéquer l'immeuble appartenant à un mineur ou à un interdit, car l'article 2039 y a suffisamment pourvu en disant que l'hypothèque ne pouvait avoir lieu que dans les formes établies par la loi, et le jugement d'autorisation est une condition de forme indispensable.

Il semble cependant qu'il ne peut être question que d'un jugement d'autorisation, car l'article 2039, comme les autres dispositions de cette section, statue en vue de l'hypothèque conventionnelle. Donc, d'après cet article, les biens de mineurs, des interdits et des absents peuvent être frappés de l'hypothèque conventionnelle si la constitution de cette hypothèque est autorisée par un jugement. Ceci disposerait du seul cas douteux, celui de l'absence, et on décide en France que les envoyés provisoires peuvent être autorisés par un jugement à hypothéquer les biens de l'absent (56).

---

(55) C'est la copie textuelle de l'article 2126 C.N.
(56) Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 1359.

Le texte de l'article 2039 rendrait cette solution admissible dans notre droit (57).

III. Forme du contrat hypothécaire. — J'ai dit que le contrat d'hypothèque est un contrat solennel, et que sa validité dépend de la forme qu'on lui a donnée. L'article 2040 en effet décrète que "l'hypothèque conventionnelle "ne peut être consentie que par un acte en forme authen- "tique, sauf les cas spécifiés en l'article qui suit" (58).

La rigueur de la loi s'explique par le désir de se conformer à la tradition plutôt que par des raisons d'un grand poids. Il est en effet étrange qu'alors qu'on peut vendre un immeuble par un acte sous seing privé, on ne saurait l'hypothéquer que par un acte authentique. Quoi qu'il en soit, la loi est formelle, et il s'ensuit qu'une constitution d'hypothèque par acte sous seing privé est nulle de nullité absolue (59).

Mais peut-on valablement s'engager par acte sous seing privé à constituer une hypothèque? On répond affirmativement à cette question, pourvu que la dette garantie et l'immeuble hypothéqué soient convenable-

---

(57) L'art. 91 dénie au curateur à l'absent le droit d'hypothéquer, défense que l'article 96 n'a pas reproduite dans le cas des envoyés provisoires. Si l'article 2039 n'a pas en vue l'hypothèque judiciaire, nul doute que ses termes permettraient au tribunal d'accorder, dans le cas de l'envoi en possession provisoire, la permission d'hypothéquer. J'ai admis, en mon tome Ier, p. 284, la possibilité d'hypothéquer, avec l'autorisation judiciaire, et pendant l'envoi en possession provisoire, l'immeuble d'un absent.

(58) L'article 2127 C.N. est au même effet, qu'il exige que le contrat soit passé devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins.

(59) Dans la cause de *Leveillé* v. *Kauntz*, 8 R. de J., 256, le juge Mathieu a décidé que le notaire doit être présent lorsque le débiteur appose sa signature au contrat hypothécaire, et cela alors même qu'il connaîtrait très bien cette signature.

ment décrits. En cas de refus du promettant de consentir l'hypothèque, on décide, en France, que le stipulant peut le poursuivre devant les tribunaux, mais que même alors l'intervention du notaire est essentielle, de telle sorte que le jugement ne pourrait tenir lieu du contrat, le seul recours, au cas du refus du débiteur de signer l'acte, étant pour les dommages-intérêts qui en résultent (60).

Il y a une différence d'expression entre notre article et l'article 2127 qui permettra probablement que le jugement, dans notre droit, tienne lieu du contrat hypothécaire. Le code français veut que l'acte soit passé devant deux notaires ou devant un notaire et deux témoins, notre code, au contraire, se contente de dire que l'acte doit être authentique. Or, quoi de plus authentique qu'un jugement? (61).

Mais si la promesse par acte sous seing privé de constituer hypothèque est valable et peut donner lieu à une action en justice, il va sans dire que la constitution d'hypothèque par un semblable acte est absolument nulle, et on ne peut même demander que le débiteur soit condamné à en passer acte devant notaire.

Une question s'est posée dans une espèce jugée par nos tribunaux de savoir si la procuration de consentir une hypothèque doit être en forme authentique. La cour supérieure avait répondu affirmativement à cette question, mais son jugement a été infirmé par la cour d'appel qui a jugé que la procuration, qui doit être ex-

---

(60) Baudry-Lacantinerie, n° 1407 et seq.

(61) Mais il ne suffirait pas de faire enregistrer une promesse d'hypothéquer authentique, avec un avis désignant un terrain comme devant être grevé de l'hypothèque. Ainsi jugé par le juge Johnson dans une espèce où, par contrat de mariage, il avait été convenu que le mari constituerait hypothèque sur le premier immeuble qu'il acquerrait pour assurer le paiement du douaire de sa femme: *Parham* v. *Maréchal*, 6 L.N., 54.

presse quand elle est donnée par un associé à son co-associé, peut être faite sous seing privé et peut même être établie par des présomptions tirées de documents et de circonstances dont l'appréciation est abandonnée à la discrétion du tribunal (62). Il y a eu controverse sur cette question en France et la solution inverse y est maintenant enseignée (63).

Pourvu que l'acte soit en forme authentique, et que la dette et l'immeuble soient suffisamment précisés, cet acte vaudra comme contrat d'hypothèque sans qu'il soit nécessaire d'employer une formule sacramentelle. C'est ce que la cour d'appel a jugé dans la cause de *Caya* v. *The Trust and Loan Company,* 1 D.C.A. 10.

Mais la règle qui exige que le contrat d'hypothèque soit constaté par un acte en forme authentique ne s'applique pas partout en cette province. Aux termes de l'article 2041, "l'hypothèque sur des immeubles possédés "en franc et commun soccage, et ceux dans les comtés de "Missisquoi, Shefford, Stanstead, Sherbrooke et Drum-"mond, quelle qu'en soit la tenure, peut aussi être con-"sentie en la forme indiquée par la section cinquante-"huitième du chapitre 38 des statuts refondus pour le "Bas-Canada."

Nous avons vu qu'une semblable exception existe en matière de donations entre vifs (art. 776) et de contrats de mariage (art. 1264).

Je puis compléter la disposition de l'article 2041 en disant que le contrat d'hypothèque en ce cas peut prendre la forme d'une simple reconnaissance d'une dette, faite et reçue devant deux témoins, indiquant clairement l'intention d'hypothéquer un immeuble. Il va sans dire qu'il

---

(62) *Société de Prêts et Placements* v. *Lachance,* R.J.Q., 5 C.B.R., 11. Le jugement de la cour d'appel a été confirmé par la cour suprême, 20 Supreme Court Reports, 200.

(63) Baudry-Lacantinerie, n° 1413.

n'y a ici exemption que de la forme authentique, et que le contrat doit remplir toutes les conditions de fond de l'hypothèque conventionnelle, telles que précision de la somme garantie par l'hypothèque et de l'immeuble hypothéqué. J'ajouterai que les comtés mentionnés par l'article 2041 sont ceux qui existaient avant la loi 7 Vict., ch. 22, avec les bornes qui leur étaient alors assignées.

IV. Spécialité du contrat hypothécaire. — Nous avons vu plus haut qu'il n'y a plus dans notre droit d'hypothèque générale. Le contrat hypothécaire est donc essentiellement un contrat spécial et il doit l'être non seulement quant à l'immeuble, mais encore à l'égard de la somme qu'il a pour but de garantir. C'est ce qu'on appelle la spécialité de l'hypothèque.

Parlons d'abord de la spécialité quant à la désignation de l'immeuble.

Aux termes de l'article 2042, d'après le texte que lui donne l'article 5831 S.R.Q. (1888), "l'hypothèque conven-"tionnelle n'est valable qu'en autant que l'acte désigne "spécialement l'immeuble hypothéqué avec mention des "tenants et aboutissants, ou du nom sous lequel il est "connu, ou du lot ou de la partie du lot et du rang, ou du "numéro de l'immeuble sur le plan et livre de renvoi du "bureau d'enregistrement, si tels plan et livre de renvoi "existent."

Il ne doit donc exister aucun doute au sujet de l'immeuble hypothéqué; depuis le cadastre, c'est par le numéro de l'immeuble qu'on le désigne, en observant du reste les règles prescrites pour le cas où il est question d'une partie de lot. Si l'immeuble n'est pas ainsi spécialisé, l'hypothèque est nulle.

Ces principes sont suivis en France, l'article 2129 du code civil exigeant la mention spéciale de la nature et la situation de l'immeuble, et on enseigne qu'on doit dire

si la propriété est bâtie ou non bâtie, et dans le cas de terres, spécifier la nature du terrain, comme terres labourables, bois, vignes, etc. Ici, depuis le cadastre, c'est le numéro qui individualise l'immeuble; avant, on arrivait au même résultat en indiquant les tenants et aboutissants. Il n'est pas nécessaire de mentionner la nature du terrain, ni de dire s'il est ou non bâti.

Quand le constituant est propriétaire et qu'il hypothèque la propriété, la description de l'immeuble suffit. Quand, au contraire, il n'est qu'usufruitier, on décide que l'acte doit, à peine de nullité, dire que c'est l'usufruit de tel immeuble qui est hypothéqué (64).

Il est à peine nécessaire d'ajouter que tout ce qui a trait à la spécialité de l'hypothèque doit être observé à peine de nullité. Ainsi, si l'immeuble n'est pas décrit ainsi que le veut l'article 2042, l'hypothèque sera radicalement nulle et le débiteur lui-même pourra l'attaquer. Dans une espèce, l'acte disait que l'immeuble se trouvait dans la paroisse de Ste-Cécile, alors qu'il était réellement dans la paroisse de St-Fabien, et on a jugé que l'hypothèque était sans effet (65). Dans une autre espèce, où le tribunal a pareillement annulé l'hypothèque, l'immeuble était décrit comme portant tel numéro du comté de Chambly au lieu de la paroisse de Chambly (66). Cependant, dans une cause de *Boisvert* v. *Johnson*, M.L.R., 3 S.C., 182, la cour de revision a jugé que la substitution au numéro véritable de l'immeuble d'un autre numéro, par suite d'une erreur de copiste, n'entraîne pas la nullité de l'hypothèque. Je ne vois pas comment on pourrait

(64) Baudry-Lacantinerie, n° 1371.

(65) *Rioux* v. *Ouellet*, 11 Q.L.R., 117.

(66) *Mullarky* v. *Montreal Loan and Mortgage Co.*, 2 R. de J., 253.

approuver cette décision sans mettre de côté le texte formel de l'article 2042 (67).

Je puis mentionner une cause de *Pagman* v. *Pauzé*, 12 R.L., 440, où il s'agissait de l'hypothèque d'une seigneurie et où on s'était conformé, dans la description de la seigneurie, à la loi qui déclare qu'une seigneurie peut être décrite dans un acte de vente sous le nom qu'elle porte, et sans qu'il soit nécessaire d'énumérer les terrains sur lesquels portent les rentes seigneuriales.

Le contrat d'hypothèque doit aussi être spécial à l'égard de la somme garantie. L'article 2044 le déclare en ces termes:

2044. "L'hypothèque conventionnelle n'est également valable qu'autant que la somme pour laquelle elle "est consentie est certaine et déterminée par l'acte.

"Cette disposition ne s'étend pas aux rentes viagères "ou autres obligations appréciables en argent, stipulées "dans les donations entre vifs" (68).

---

(67) Dans l'espèce, on avait invoqué l'article 2132, alinéa 2, qui porte que l'erreur d'omission ou de commission dans la transcription d'un document, ou dans le document présenté pour enregistrement, ne peut affecter la validité de cet enregistrement que si elle tombe sur quelque disposition essentielle qui doive être consignée dans un bordereau ou dans un certificat du régistrateur. Mais, outre que cet article ne s'applique qu'à l'enregistrement, on peut dire que l'omission ici tombe sur une disposition essentielle.

(68) Le premier alinéa de notre article est copié textuellement sur l'article 2132 C.N.; le deuxième alinéa ne s'y trouve pas. Le code français ajoute que si la créance résultant de l'obligation est conditionnelle pour son existence, ou indéterminée dans sa valeur, le créancier ne pourra requérir l'inscription que jusqu'à concurrence d'une valeur estimative par lui déclarée expressément, et que le débiteur aura droit de faire réduire, s'il y a lieu. Nous n'avons pas de disposition semblable. Il va sans dire que l'obligation conditionnelle pour son existence pourra être garantie par hypothèque, pourvu que le

Il y a ici une règle et une exception.

Parlons d'abord de la règle et commençons par la bien préciser. Il faut, dit notre article, que la somme pour laquelle l'hypothèque est consentie soit certaine et déterminée par l'acte. Ce n'est pas à dire que seule une créance pour une somme fixe de deniers peut être garantie par l'hypothèque conventionnelle. Ce qui est essentiel, c'est que le montant de l'hypothèque soit déterminé. Ainsi, A promet payer cent dollars à B, et accorde à ce dernier une hypothèque, ou bien il promet lui livrer cent minots de blé et consent, en garantie de son obligation, une hypothèque au montant de cent dollars; dans un cas comme dans l'autre l'hypothèque est valable, car la somme pour laquelle elle est consentie est déterminée par l'acte. Le système français, je l'ai dit, n'est pas tout à fait le même, car si l'acte n'énonce qu'une créance indéterminée dans sa valeur, le créancier, en requérant l'inscription, peut en estimer la valeur, sauf au débiteur à faire réduire cette estimation, s'il y a lieu. Dans notre droit, le contrat hypothécaire doit ou bien faire cette estimation, ou déterminer le montant de l'hypothèque.

Dans une cause de *Quintal* v. *Lefebvre*, 3 L.N., 347, le juge Mackay a jugé que l'hypothèque donnée pour garantir une ouverture de crédit, prend effet de sa date, et non pas de la date de l'avance. Cependant, dans une autre cause où il s'agissait également d'avances à être faites, mais que le créancier n'était pas obligé d'effectuer ni le débiteur d'accepter, la cour de revision à Québec a décidé que l'hypothèque ne pouvait valoir à l'encontre

---

montant en soit constaté à l'acte, ou du moins que le chiffre de l'hypothèque y soit déterminé. De même, quand l'obligation est indéterminée dans sa valeur, le contrat pourra fixer le montant pour lequel l'immeuble sera hypothéqué.

d'une vente faite et enregistrée avant les avances: *Desilets* v. *Martel*, 5 Q.L.R., 125 (69).

L'exception, de même que la règle qu'énonce l'article 2044, sont tirées des statuts refondus pour le Bas-Canada, chapitre 37, section 45. Il y est déclaré que l'enregistrement des donations entre vifs faites à la charge de rentes viagères payables en nature et appréciables en argent, ou de toutes espèces de charges et obligations appréciables en argent, aura l'effet de conserver aux intéressés tout droit d'hypothèque jusqu'à concurrence d'une somme équivalente aux dites rentes, charges et obligations appréciables en argent, de la même manière que si elles étaient appréciées en argent dans les dites donations, à leur pleine valeur.

Nous avons ici l'explication du deuxième alinéa de l'article 2044. Il s'agit de rentes viagères ou charges, payables en nature, mais appréciables en argent, stipulées dans une donation entre vifs. Ces rentes et charges peuvent être garanties par hypothèque, sans indication de montant en argent, et si l'immeuble est vendu, il y a lieu de déterminer la valeur des rentes et charges, ce qui se fera conformément à l'article 801 du code de procédure civile. En effet, cet article porte que lorsqu'une créance préférable est indéterminée ou non liquide, le protonotaire doit, sur les deniers disponibles, réserver une somme suffisante pour y satisfaire; et cette somme reste entre les mains du shérif jusqu'à la détermination ou liquidation de la créance, ou jusqu'à ce que le juge en ordonne autrement.

Il a été question dans quelques arrêts de l'exception admise par le deuxième alinéa de l'article 2044.

---

(69) Voy. une autre espèce où il s'agissait d'une hypothèque constituée pour une dette existante, mais qui devait subsister tant que le débiteur devrait au créancier à raison d'avances subséquentes: *McColl* v. *Pauliot*, 12 Q.L.R., 10.

Dans une cause de *Dufresne* v. *Dubord*, 4 Q.L.R., 59, la cour d'appel a jugé que cette disposition s'étend à l'hypothèque créée pour garantir des charges stipulées dans une donation entre vifs en faveur de tiers.

Le juge Cimon a appliqué ce deuxième alinéa à la pension viagère créée par l'époux en faveur de son épouse dans un contrat de mariage, et portant hypothèque sur une terre. Cette pension devait être payée à l'épouse à dire d'expert, et le savant juge a décidé que l'hypothèque était valide, et que lors de la vente de la terre, on ferait l'évaluation de la rente: *Ouellet* v. *Talbot*, 20 R.L. 118.

Dans la cause de *Joseph* v. *Croteau*, R.J.Q., 7 C.S., 176, le juge Andrews a jugé que l'obligation imposée au donataire de payer certains billets souscrits par le donateur, sans que le montant en soit indiqué, ne constitue pas une obligation appréciable en argent aux termes de l'article 2044.

La cour de revision a jugé dans une cause de *Pelletier* v. *Girard*, R.J.Q., 34 C.S. 318, qu'une charge dans une donation de loger, nourrir, vêtir et entretenir une personne, étant appréciable en argent, emporte hypothèque, quoique sa valeur ne soit pas spécifiée dans l'acte.

Ces règles de la spécialité de l'hypothèque s'appliquent aux hypothèques créées par un testament. Les codificateurs les assimilent aux hypothèques conventionnelles, et comme nos lois statutaires n'en parlaient pas, ils ont comblé cette lacune par l'article 2045 qui se lit comme suit:

2045. "L'hypothèque créée par un testament sur "des immeubles grevés par le testateur de quelques char-"ges, est soumise aux mêmes règles que l'hypothèque "conventionnelle."

Il n'y a pas d'article semblable au code français.

SECTION V.

Du rang que les hypothèques ont entre elles.

Cette section tout entière a sa source dans nos lois d'enregistrement et les codificateurs ne citent, à l'appui des six articles qui la composent, aucune des dispositions du code français. En même temps ils ont augmenté la rigueur des mesures de publicité prescrites par notre droit statutaire, à tel point que l'enregistrement est devenu une formalité extrinsèque essentielle à la validité de l'hypothèque.

Le premier article de cette section est en ces termes:

2047. "Entre les créanciers, les hypothèques prennent rang pour le passé, suivant la priorité de leur date "respective, lorsque aucune d'elles n'est enregistrée conformément aux dispositions contenues au titre: *De l'enregistrement des droits réels.* Pour l'avenir l'hypothèque "n'a d'effet que conformément à l'article 2130."

Cet article est de droit nouveau et a été proposé par les codificateurs dans leur rapport suppplémentaire. Il marque un changement radical qui a été apporté à notre système hypothécaire. Avant le code, en vertu des lois d'enregistrement alors en vigueur, l'enregistrement des hypothèques établissait leur rang, de sorte que l'hypothèque qui avait priorité d'enregistrement primait les autres. Cependant, le défaut d'enregistrement ne privait pas l'hypothèque de tout effet, mais on ne pouvait l'opposer qu'aux créanciers chirographaires et non pas aux créanciers dont les hypothèques avaient été enregistrées. Si plusieurs hypothèques non enregistrées venaient en concours, leur rang s'établissait suivant leur date.

Toutefois, l'article 2130 ayant innové à l'ancien droit en statuant qu'aucune hypothèque, excepté celle en fa-

veur des compagnies d'assurance mutuelle pour le recouvrement des contributions des assurés, n'a d'effet sans enregistrement, les codificateurs devaient, tout en assurant aux hypothèques alors existantes la protection dont elles jouissaient, déterminer le rang des hypothèques conformément au nouveau système. L'enregistrement est donc essentiel, le rang des hypothèques dépend de la date de cet enregistrement, et, sans enregistrement, l'hypothèque subséquente au code est nulle, et ne laisse au créancier que la qualité de créancier chirographaire.

Bien entendu, le créancier hypothécaire peut renoncer à la priorité que lui donne la date de l'enregistrement de son hypothèque. Et il sera censé avoir renoncé à cette priorité s'il consent expressément ou tacitement que l'immeuble soit hypothéqué en faveur d'un autre créancier. C'est la disposition de l'article 2048 qui se lit comme suit:

2048. "Le créancier qui consent expressément ou "tacitement que l'immeuble qui lui est hypothéqué, le "soit en faveur d'un autre, est censé lui céder la préfé-"rence; et dans le cas de telle cession de rang, il se fait "une interversion entre ces créanciers selon la mesure "de leurs créances respectives, mais de manière à ne pas "nuire aux créanciers intermédiaires, s'il s'en trouve."

Il ne paraît pas douteux que cet article est conforme à l'ancien droit et aussi à l'enseignement des auteurs modernes (70). C'est aussi ce que le juge Meredith avait jugé avant le code dans la cause de *Symes* v. *McDonald*, 9 L.C.R., 182 (71). L'article 2048 crée une présomption de cession de rang. La raison qu'on donne à l'appui de cette présomption, c'est que le consentement du créan-

(70) Comp. Baudry-Lacantinerie, tome 3, n° 2262, *in fine* et renvois.

(71) Voyez, au même effet, la cause de *Robertson* v. *Young*, jugée par la cour d'appel, 17 L.C.R., 458.

cier hypothécaire, qui n'est nullement nécessaire pour la validité de l'hypothèque subséquente ne peut s'expliquer que par l'idée que le créancier consentant a entendu céder sa priorité au nouveau créancier. Cette raison ne me paraît pas bien convaincante, mais il est superflu de la discuter, le point étant réglé par le texte de notre article. Ce qui est certain, cependant, c'est que si le créancier, tout en consentant à l'hypothèque subséquente (et il a très bien pu stipuler que l'immeuble ne serait pas grevé d'autres hypothèques sans son consentement), a réservé son droit de priorité, ou bien s'il n'a comparu à l'acte d'hypothèque que comme témoin ou comme notaire instrumentant, il n'y aura pas lieu de conclure à la cession de priorité.

Si le créancier hypothécaire consent à la vente de l'immeuble sans réserver ses droits, on devra décider qu'il a renoncé à son droit de suite (72).

Mais, ajoute notre article, la cession de priorité se fait sans préjudice aux droits des créanciers intermédiaires. Donc, elle ne peut avoir lieu pour une plus forte somme que le chiffre de la créance du cédant. Ainsi, si le cédant a une créance de $1,000, et que le cessionnaire soit créancier de $2,000, la cession de priorité, s'il y a des créanciers intermédiaires, ne vaudra que pour la première somme.

Dans la cause de *Pérodeau* v. *Quintal* (27 L.C.J., 74), la cour de revision a jugé que lorsqu'un créancier hypothécaire, premier en rang, renonce à son droit de préférence en faveur d'un troisième créancier hypothécaire, sur le produit de la vente d'une portion de la propriété hypothéquée, le premier créancier ne peut être ensuite colloqué de sa créance, au détriment du deuxième créan-

---

(72) Baudry-Lacantinerie, *loco citato supra.*

cier hypothécaire, que déduction faite de la somme reçue en vertu de cette vente.

L'article 2049 résout une difficulté pratique, en admettant un tempérament, dans l'intérêt des créanciers subséquents, au principe de l'indivisibilité de l'hypothèque.

2049. "Le créancier qui a une hypothèque sur plus "d'un immeuble appartenant à son débiteur, peut l'exer-"cer par action ou saisie sur celui ou ceux de ces immeu-"bles qu'il juge à propos.

"Si néanmoins tous ces immeubles, ou plus d'un des "immeubles hypothéqués sont vendus et que le prix en "soit à distribuer, son hypothèque se répartit au *pro rata* "de ce qui reste à distribuer sur leurs prix respectifs, "lorsqu'il existe d'autres créanciers postérieurs qui n'ont "hypothèque que sur quelqu'un de ces immeubles."

Le premier alinéa de cet article ne donne lieu à aucune difficulté. C'est une conséquence de l'indivisibilité de l'hypothèque qui subsiste en entier sur tous les immeubles qui y sont affectés, sur chacun d'eux et sur chaque partie de ces immeubles (art. 2017).

Le deuxième alinéa n'est pas très clair. Je crois, cependant, qu'on peut l'expliquer par un exemple. Ainsi, A a première hypothèque au montant de $5,000 sur les immeubles B et C. Un autre créancier, D, a hypothèque, pour une créance de $3,000, sur l'immeuble C. Les deux immeubles sont vendus en justice, et après paiement des frais et autres charges préférables aux hypothèques, il reste à distribuer une somme de $5,000 sur le prix de vente de chaque immeuble, soit $10,000 en tout. Si A pouvait réclamer son hypothèque de $5,000 en entier sur l'immeuble C, D perdrait son hypothèque sur cet immeuble et serait réduit à réclamer, comme créancier chirographaire, sur le prix de vente de l'immeuble B. C'est ce résultat, très préjudiciable aux créanciers hypothé-

caires subséquents, que le législateur a voulu éviter. Si donc A prend $2,000 sur l'immeuble C, et $3,000 sur l'immeuble B, il sera payé en entier de sa créance et D recevra les $3,000 qui restent sur le prix de l'immeuble C. Il est peut-être difficile de trouver une formule abstraite qui puisse décrire d'une manière très claire cette opération, mais je crois avoir démontré quelle est la pensée du législateur. En d'autres termes, on reporte l'hypothèque générale (73) sur le prix de l'immeuble qu'elle est seule à grever dans la proportion nécessaire pour permettre, autant que possible, de payer le créancier d'une seconde hypothèque qui se trouve en concours, sur le prix d'un autre immeuble, avec l'hypothèque générale. Naturellement, s'il y a déficit, c'est le créancier de la seconde hypothèque qui doit le subir.

L'article 2050 ne fait qu'énoncer un principe élémentaire. Il dit que "les créanciers privilégiés ou hypothé-"caires d'un vendeur prennent rang avant lui, en obser-"vant entre eux l'ordre de préférence ou de priorité." Il s'agit ici, bien entendu, de créances privilégiées ou hypothécaires grevant l'immeuble vendu.

L'article 2051 ajoute que "le créancier dont la créance "est suspendue par une condition ne laisse pas d'être col-"loqué dans l'ordre, sujet néanmoins aux conditions pres-"crites au code de procédure civile."

Il n'y a, dans ce cas, qu'à appliquer l'article 800 du code de procédure civile. Le créancier conditionnel est colloqué dans l'ordre, mais le montant de sa collocation est payé aux créanciers subséquents dont les créances sont exigibles, en par eux donnant caution de rapporter les deniers lorsque la condition se réalisera. S'il n'y a pas de créanciers subséquents, ou s'ils ne fournissent pas

(73) Par ce mot, je veux désigner l'hypothèque qui porte sur tous les immeubles dont le prix est à distribuer.

ce cautionnement, le montant est payé au saisi pourvu qu'il donne le même cautionnement. Lorsque les créanciers subséquents ou le saisi font défaut de fournir caution, le créancier conditionnel reçoit le montant qui lui est attribué dans le jugement, à la charge de s'engager sous caution à le rapporter si la condition ne se réalise pas ou devient impossible, et alors il en paie les intérêts aux personnes indiquées par le juge. Enfin, si personne ne peut ou ne veut donner le cautionnement requis, le montant de la collocation peut être remis à un séquestre ou dépositaire.

L'article 2052, qui n'exige pas de commentaires, porte que "les dispositions relatives aux privilèges con-"tenues dans les articles 1986, 1987 et 1988 sont égale-"ment applicables aux hypothèques."

J'ai expliqué plus haut les dispositions auxquelles l'article 2052 renvoie.

CHAPITRE QUATRIEME.

De l'effet des privilèges et hypothèques relativement au débiteur ou au tiers-détenteur.

I. **L'hypothèque n'affecte pas le droit de propriété du débiteur ou tiers-détenteur.** — Nous avons vu que l'hypothèque est un droit réel sur un immeuble affecté à l'acquittement d'une obligation, en vertu duquel le créancier peut le faire vendre en quelques mains qu'il soit, et être préféré sur le produit de la vente (art. 2016). Ce droit, qui ne peut être consenti que par un propriétaire, n'affecte pas le droit de propriété du constituant, mais expose seulement ce dernier, s'il n'acquitte pas l'obligation, à en être exproprié judiciairement.

Cet effet de l'hypothèque à l'égard du constituant et aussi de tout détenteur de la propriété, est énoncé en ces termes par l'article 2053 :

2053. "L'hypothèque ne dépouille ni le débiteur, ni "le tiers-détenteur, qui continuent de jouir de la propriété "et peuvent l'aliéner, sujette néanmoins au privilège ou à "l'hypothèque dont elle est grevée" (1).

L'hypothèque laisse donc au constituant le *jus utendi*, le *jus fruendi*, et le *jus abutendi*, ce dernier droit entendu comme il doit l'être. Le propriétaire gagne les fruits, et il peut aliéner l'immeuble. S'il en dispose, le droit de suite permet au créancier de faire valoir son hypothèque à l'encontre de l'acquéreur.

II. **Prohibition de détériorer l'immeuble.** — Mais le droit de disposition du débiteur n'est pas absolu. Cer-

(1) Il n'y a pas de disposition semblable au code français, mais le principe que notre article énonce est admis en France comme ici.

tains actes lui sont interdits. L'article 2054 établit cette restriction en ces termes :

2054. "Le débiteur ni le tiers-détenteur ne peuvent "cependant dans la vue de frauder le créancier, détériorer "l'immeuble grevé de privilège ou d'hypothèque, en dé-"truisant ou endommageant, enlevant ou vendant la to-"talité ou partie des bâtisses, des clôtures et des bois qui "s'y trouvent" (2).

Il n'y a rien de plus raisonnable que cette disposition. Le débiteur, ou le tiers-détenteur, je l'ai dit, conserve la possession et la jouissance de l'immeuble, et même le droit d'en disposer. Mais il doit se rappeler que cet immeuble est engagé envers un tiers et qu'en le détériorant, il lèserait le droit de ce tiers. Il n'y avait donc pas besoin d'une disposition spéciale pour prohiber cette détérioration. Il faut toutefois faire observer qu'il s'agit ici d'un acte fait pour frauder le créancier. Rien n'empêcherait le débiteur d'améliorer de bonne foi sa propriété, et, aux fins de ces améliorations, de démolir une construction. Toutefois, la démolition étant préjudiciable au créancier hypothécaire, on présumerait assez facilement l'intention frauduleuse si le débiteur n'avait pas pris dès lors des mesures pour reconstruire. Il y a en tout ceci une question de fait et d'appréciation sur laquelle le tribunal devra prononcer en chaque espèce, en appliquant l'unique règle que contient l'article 2054 que la détérioration frauduleuse est prohibée.

Le débiteur ou détenteur qui se rend coupable de détérioration frauduleuse est obligé de payer au créancier les dommages que celui-ci en éprouve. Il y avait même lieu, jusqu'au nouveau code de procédure civile, à l'émanation d'un bref de *capias* contre lui (3). Les commis-

(2) Cette disposition vient de notre droit statutaire.

(3) Art. 800 du code de procédure civile de 1867.

saires qui ont préparé ce code disent qu'ils n'ont pas accordé le recours par *capias* parce que la contrainte par corps assure l'exécution du jugement accordant des dommages-intérêts, et parce qu'on peut obtenir un bref d'injonction pour empêcher la détérioration frauduleuse. En effet, aux termes de l'article 833 du nouveau code de procédure civile, est contraignable par corps toute personne sous le coup d'un jugement accordant des dommages en vertu des articles 2054 et 2055 du code civil pour une somme de cinquante piastres ou plus. Et on peut obtenir une injonction lorsque la commission ou la continuation d'une action ou opération causerait des dégradations, ou un tort sérieux ou irréparable (art. 957 C.P.C.). On voit que le créancier hypothécaire est amplement protégé par ces dispositions. Et son recours en dommages-intérêts lui est accordé par l'article 2055 en ces termes :

2055. "Dans le cas de telles détériorations, le créan-"cier qui a privilège ou hypothèque sur l'immeuble peut "poursuivre ce détenteur, lors même que la créance ne "serait pas encore exigible, et recouvrer de lui person-"nellement les dommages résultant de ces détériorations, "jusqu'à concurrence de sa créance et au même titre de "privilège ou d'hypothèque; mais le montant qu'il en "perçoit est imputé sur et en déduction de sa créan-"ce" (4).

---

(4) Je puis, à titre de comparaison, citer ici l'article 2175 C. N.

2175. "Les détériorations qui précèdent du fait ou de la "négligence du tiers détenteur, au préjudice des créanciers hypo-"thécaires ou privilégiés, donnent lieu contre lui à une action "en indemnité; mais il ne peut répéter ses impenses et améliora-"tions que jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de "l'amélioration."

Je compléterai la comparaison entre les deux codes en disant sommairement que, dans notre droit, il faut un fait positif de

Il n'est question, dans la version française de cet article, que du détenteur, tandis que la phraséologie de la version anglaise s'applique et au débiteur et au tiers-détenteur (5). Je crois, toutefois, que le législateur n'entend parler ici que du tiers-détenteur, ce que du reste démontre la suite de l'article dans l'une et l'autre version, car il y est dit que le créancier peut recouvrer de lui *personnellement* (6) le montant des dommages résultant des détériorations; or, il n'y a que dans le cas du tiers-détenteur qu'il est nécessaire d'accorder un recours personnel, le recours de droit commun contre lui étant hypothécaire. Du reste, si le débiteur personnel commet des actes de détérioration, il perd le bénéfice du terme (art. 1092), et le créancier n'a pas besoin alors d'exiger de lui le paiement d'une indemnité, qui serait imputée sur sa dette, car cette dette il peut la réclamer en entier malgré que le terme n'en soit pas encore expiré (7).

L'indemnité que le créancier réclame du tiers-détenteur est assurée par le même privilège ou par la même hypothèque que sa dette. Elle est un accessoire de cette dernière et, quand elle est payée, elle s'impute sur elle.

Mais supposons qu'il y ait plusieurs hypothèques, et que l'un des créanciers derniers en rang intente l'action

---

détérioration; une simple négligence de réparer l'immeuble ne suffirait pas. Quant aux améliorations, nous verrons que le tiers-détenteur, poursuivi en déclaration d'hypothèque, peut les réclamer par l'exception dite d'impenses.

(5) L'article 2054, dans la version anglaise, dit: "Neither "the debtor nor other holder can," etc. Et l'article 2055 ajoute: "In the event of such deterioration the creditor... may sue... "*him*... and recover from *him*," etc.

(6) Dans la version anglaise: "recover from him per-"*sonally*".

(7) Je puis ajouter que dans ce titre la version française est le texte original, puisque les codificateurs la font suivre des renvois aux autorités citées par eux.

en indemnité et obtient un jugement. Le paiement de l'indemnité s'impute-t-il sur sa dette ou sur les hypothèques antérieures à la sienne. Il me paraît impossible, étant donnés les termes de l'article 2055, de prétendre que cette indemnité appartient à d'autres qu'au créancier qui en a poursuivi le paiement. Du reste, étant dernier en rang, il souffre plus que les créanciers qui ont priorité d'inscription, des détériorations apportées à l'immeuble hypothéqué.

Comme le dit notre article, le montant de l'indemnité payée par le tiers-détenteur s'impute sur la créance hypothécaire du poursuivant. Le débiteur principal se trouve donc libéré jusqu'à concurrence de la somme payée, et il en résulte, à mon avis, que si le détenteur ne était pas chargé de la dette, il pourra répéter du débiteur la somme qu'il a ainsi payée au créancier (8).

Il n'y a pas beaucoup de jurisprudence à signaler sur ces questions depuis que le recours par *capias* a été abrogé. J'indiquerai très brièvement quelques solutions pratiques.

Et d'abord il a été jugé par la cour d'appel dans la cause de *La Société de Construction de Montréal* v. *Desautels* (1 D.C.A. 183), que le tiers-détenteur qui a fait des améliorations sur un immeuble hypothéqué, ne peut les enlever après le jugement en déclaration d'hypothèque lorsque, par son titre d'acquisition, il s'est obligé à payer la dette hypothécaire (9).

La mesure des dommages c'est la différence entre la somme que l'immeuble aurait rapportée à une vente judiciaire avant les détériorations et celle qu'il peut rapporter en son état actuel: *McCall* v. *Pouliot*, 12 Q.L.R.,

---

(8) Comp. Planiol, tome 2, n° 3257.

(9) Le tiers-détenteur, nous le verrons, qui s'est obligé personnellement à payer la dette, ne peut exercer l'exception dite d'impenses.

10. Voy. aussi la cause de *Bélanger* v. *Lacroix,* R.J.Q., 3 C.S., 479. Dans cette dernière cause la cour a jugé qu'on peut prendre en considération des faits subséquents à l'action afin de prouver dans quelle intention les actes de détérioration ont été faits.

III. Droit de suite du créancier hypothécaire. — Il est question du recours du créancier hypothécaire pour se faire payer sa dette dans les articles 2056 et 2057 qui se lisent comme suit:

2056. "Les créanciers ayant privilège ou hypothè-"que enregistrée sur un immeuble, le suivent en quelques "mains qu'il passe et ont droit de le faire vendre en jus-"tice et de se faire payer, suivant le rang de leur créance, "sur les deniers provenant de cette vente" (10).

2057. "Pour assurer ses droits le créancier a deux "recours, savoir: l'action hypothécaire et l'action en in-"terruption de prescription. Il est traité de cette der-"nière au titre: *De la prescription*" (11).

L'article 2056 ne fait qu'énoncer le principal effet de l'hypothèque, le droit de suite qu'elle confère au créancier. Ce droit de suite est même le trait caractéristique de l'hypothèque, comme le démontre la définition de l'article 2016, et il distingue l'hypothèque du gage, où il n'y a pas de suite. C'est parce que les immeubles seuls sont susceptibles de ce droit qu'ils peuvent seuls être hypothéqués.

Le droit de faire vendre l'immeuble du débiteur appartient à tout créancier; seul le créancier privilégié ou hypothécaire a droit d'être préféré sur le prix. Il va sans

(10) L'article 2166 C.N. est au même effet.

(11) Il n'y a pas de disposition semblable au code français. Mais il est clair que les deux recours existent en France avec des différences de forme.

dire que l'immeuble ne peut être saisi et vendu qu'en vertu d'un jugement.

Quant aux deux recours que possède le créancier, je ne parlerai que de l'action hypothécaire, l'action en interruption de prescription devant être étudiée ailleurs. Je puis dire qu'outre l'action hypothécaire, qui a pour but de forcer le tiers-détenteur à délaisser l'immeuble afin qu'il puisse être vendu, le créancier hypothécaire possède, comme tout autre créancier, le droit de poursuivre immédiatement le débiteur, resté en possession de l'immeuble, et de faire saisir l'immeuble pour satisfaire au jugement qu'il obtient contre lui. C'est lors de la distribution des deniers provenant de la vente que le créancier exercera ses droits hypothécaires.

SECTION I.

De l'action hypothécaire.

I. **Nature de cette action.** — C'est par l'action hypothécaire que le créancier exerce son droit de suite contre l'immeuble hypothéqué à sa créance. On suppose que l'immeuble est en la possession d'un tiers non obligé à la dette et que la possession de ce tiers est une possession à titre de propriétaire. Le créancier ne peut demander au possesseur le paiement de sa dette, mais il peut exercer ses droits hypothécaires contre l'immeuble. La conséquence de l'exercice de ce droit de suite, c'est que le tiers-détenteur doit ou bien abandonner l'immeuble afin que le créancier le fasse vendre en justice, ou bien payer la dette au créancier, et alors il a droit à la subrogation même légale à la créance de ce dernier contre le débiteur. L'action hypothécaire est donc le moyen d'exercer le droit de suite qui est une partie essentielle de la créance hypothécaire. Cette action demande au tiers-détenteur

contre qui elle est portée de délaisser l'immeuble en justice, afin qu'il soit vendu pour satisfaire la créance qui le grève, si mieux le détenteur n'aime payer cette créance en capital, intérêts et frais.

II. Qui peut l'intenter? — L'article 2058 répond à cette question en ces termes:

2058. "L'action hypothécaire est accordée au créan-"cier qui a une créance liquide et exigible, contre tout "possesseur à titre de propriétaire de la totalité ou de "partie de l'immeuble hypothéqué à cette créance" (12).

La première condition donc pour qu'il y ait ouverture à l'action hypothécaire, c'est que la créance soit liquide et exigible. Cette action ne peut donc être exercée avant l'échéance du terme. Si la créance n'est pas liquide, le créancier doit d'abord la faire liquider, car il faut que le détenteur puisse se libérer des effets de l'action en payant la dette, et si cette dette n'était pas liquide au moment de l'action, il lui serait impossible de désintéresser le créancier et d'acquérir la subrogation contre le débiteur.

III. Contre qui l'action hypothécaire peut être intentée. — Une autre condition essentielle de l'exercice de l'action hypothécaire, c'est qu'elle soit dirigée contre un possesseur à titre de propriétaire, c'est-à-dire contre un acquéreur à titre onéreux ou gratuit de l'immeuble hypothéqué. Si le détenteur est un possesseur sans titre ou à titre précaire, le créancier doit poursuivre le véritable propriétaire qui est réellement le possesseur de l'immeuble. On comprendrait du reste que nul autre que le propriétaire, ou le possesseur à titre de propriétaire que la loi assimile au propriétaire, ne pourrait consentir au dé-

(12) Cet article n'existe pas dans le code civil français.

laissement de l'immeuble. Si un détenteur précaire est poursuivi hypothécairement, il peut demander congé de la demande en indiquant le nom du propriétaire (arg. art. 1618).

Mais il se peut que la propriété de l'immeuble hypothéqué soit démembrée, et que l'usufruit en appartienne à une personne et la nue propriété à une autre. Dans ce cas ni l'une ni l'autre ne peut séparément délaisser l'immeuble, mais l'usufruitier peut délaisser l'usufruit et le nu propriétaire, la nue propriété. Il est donc logique et nécessaire que l'action hypothécaire soit dirigée contre les deux, et c'est ce qu'exige en ces termes l'article 2059:

2059. "Lorsque l'immeuble est possédé par un usu-"fruitier, l'action doit être portée contre le propriétaire "du fonds et contre l'usufruitier simultanément, ou dé-"noncée à celui des deux qui n'a pas été assigné en pre-"mier lieu" (13).

Les codificateurs suivent ici la doctrine de Pothier (*Hypothèque*, t. 9, n° 73), qui écartait le sentiment de Loyseau. Pothier voulait que l'action fût intentée contre le propriétaire, mais il ajoutait que le jugement à intervenir devait être déclaré commun avec l'usufruitier.

Il me paraît que la meilleure règle à suivre c'est de porter l'action simultanément contre l'usufruitier et le nu propriétaire; si l'un des deux seulement est poursuivi, le défendeur peut faire suspendre la procédure par l'exception dilatoire jusqu'à ce que l'autre soit mis en cause (art. 177, par. 8, C.P.C.) (14).

---

(13) Cet article également ne se trouve pas au code Napoléon.

(14) On conçoit l'intérêt de l'usufruitier à faire dénoncer l'action au propriétaire, car il doit signifier à celui-ci toute action que peut affecter les droits du propriétaire (art. 476). L'intérêt du nu propriétaire à exiger la mise en cause de l'usufruitier est moins évident. Toutefois, l'article 2059 étant impératif, on ne

En est-il de même de l'emphytéote dans ses rapports avec le bailleur? On décidait, dans l'ancien droit, que c'est le preneur qui doit être assigné sur l'action hypothécaire (15). Cela est logique, car l'emphytéose emporte aliénation, et tant qu'elle dure, le preneur jouit de tous les droits attachés à la qualité de propriétaire (art. 569). Il serait sans doute prudent de mettre le bailleur en cause sur l'action hypothécaire dirigée contre le preneur. Mais cette mise en cause ne paraît pas indispensable, car le possesseur à titre de propriétaire c'est le preneur.

Que décider dans le cas de l'acquéreur en vertu d'une vente avec faculté de réméré? Il me paraît évident qu'il peut être poursuivi en déclaration d'hypothèque. En effet, l'acheteur a réméré possède à titre de propriétaire, il peut prescrire contre le propriétaire véritable, ce qui est décisif (16).

Le code prévoit le cas de la substitution, et l'article 2060 porte que "si le possesseur est grevé de substitution, "jugement peut être rendu contre lui sur poursuite hypo-"thécaire, sans que l'appelé ait été mis en cause; sans "préjudice en ce cas au droit de ce dernier tel qu'énoncé "au titre relatif aux donations" (17).

Le grevé est un propriétaire et partant l'action hypothécaire peut être intentée contre lui. La mise en cause de l'appelé donnera au jugement l'effet de la chose jugée contre le grevé et l'appelé, de telle sorte que ce dernier ne pourra plus tard prétendre que la dette hypothécaire n'existait pas (art. 959).

---

saurait douter du droit du propriétaire d'exiger cette mise en cause.

(15) Nouveau Denisart, v° *Déclaration d'hypothèque*, § II, n° 4.

(16) Voy. l'article 1553 et mon tome 7, p. 165.

(17) Aucun article semblable ne se trouve au code français.

Mais, que l'appelé ait été ou non mis en cause, la vente judiciaire sera définitive contre lui si elle a été faite pour une dette du substituant, ou pour hypothèques antérieures à sa possession (art. 953), et, d'après la jurisprudence, il en sera de même si une dette préférable à la substitution a été colloquée au jugement de distribution (18).

IV. Objet de l'action. — J'ai dit que l'action hypothécaire est une poursuite contre l'immeuble, et le possesseur de cet immeuble n'est actionné que *propter rem*. Le but de l'action est de faire vendre l'immeuble, et le tiers-détenteur échappe aux poursuites du créancier hypothécaire en le délaissant en justice. L'article 2061 énonce ce principe élémentaire en ces termes:

2061. "L'objet de l'action hypothécaire est de faire "condamner le détenteur à délaisser l'immeuble pour "qu'il soit vendu en justice, si mieux il n'aime payer la "créance en principal, les intérêts conservés par l'enre-"gistrement, et les dépens.

"S'il s'agit d'une rente, le détenteur pour se sous-"traire au délaissement, doit payer les arrérages et frais "et consentir à continuer les prestations, soit par un titre "nouvel ou par une déclaration à cette fin à laquelle le "jugement à intervenir donne effet" (19).

Cet article est très clair. Il indique la forme des conclusions de l'action hypothécaire; on demande, en effet, que le détenteur soit condamné à délaisser si mieux il n'aime payer la dette en principal, intérêts et frais. Mais ce n'est pas une cause de nullité, lorsqu'on conclut à ce que le détenteur soit condamné à payer si mieux il n'aime délaisser, ce qui, suivant le mot de Loyseau, est

(18) Voy. mon tome 5, pp. 95 et suiv.
(19) Cette disposition ne se trouve pas au code français.

mettre la charrue devant les boeufs (20). L'important, c'est que le détenteur puisse, ou bien délaisser l'immeuble, ou bien payer la dette.

Le cas d'une rente est régi par la même règle. Le détenteur est condamné à délaisser si mieux il n'aime payer les arrérages échus et s'engager à servir la rente, ce qui se fait, soit par un titre nouvel, soit par une déclaration en justice qui sert de base à une condamnation judiciaire. En ce cas, le détenteur devient débiteur personnel de la rente (21).

V. Recours ouverts au tiers-détenteur. — Nous allons maintenant voir quels recours le tiers-détenteur peut exercer lorsqu'il est poursuivi par voie d'action hypothécaire.

Lorsque le détenteur, qui ne s'est pas chargé de l'hypothèque, est assigné sur une action hypothécaire, il peut d'abord arrêter la procédure par une exception dilatoire et ensuite appeler son vendeur à le garantir contre l'action, car cette action constitue une véritable éviction. Il était à peine nécessaire de le dire dans le code. C'est du reste l'énonciation formelle de l'article 2062.

2062. "Le tiers détenteur assigné hypothécairement "ou en déclaration d'hypothèque a droit d'appeler en "cause son vendeur ou tout autre auteur tenu à la ga-"rantie contre la dette hypothécaire, à l'effet de le faire "condamner à intervenir pour faire cesser la demande,

---

(20) *Homier* v. *Lemoine*, Mackay, J., 14 L.C.J. 58; *Rodier* v. *Hébert*, cour de revision, 16 L.C.J. 41; *Société de Construction Métropolitaine* v. *Bourassa*, 20 L.C.J. 304, Torrance, J.; *Lebrun* v. *Bédard*, 21 L.C.J. 157, Papineau, J.; *Léclair* v. *Filion*, 7 R.L. 428, Berthelot, J.; *Fraser* v. *Boucher*, R.J.Q., 5 C.S., 229, Cimon, J.

(21) Dans la cause de *Marcille* v. *Primeau*, R.J.Q., 4 C.S. 327, le juge Jetté a décidé que c'est au détenteur d'offrir le titre nouvel et non au créancier de le demander.

"ou à l'indemniser de toute condamnation et des dom-"mages qui peuvent en résulter" (22).

Et l'article 2063 ajoute:

2063. "A cet effet le tiers-détenteur poursuivi a une "exception dilatoire contre la demande, tel qu'expliqué "au code de procédure civile."

Cependant, ce recours possible en garantie n'empêche pas le détenteur — mais plus souvent il laissera ce soin à son garant s'il est solvable — de contester l'action au mérite, ce qu'il peut faire en y opposant des moyens qui sont de nature à la faire renvoyer. C'est la disposition de l'article 2064.

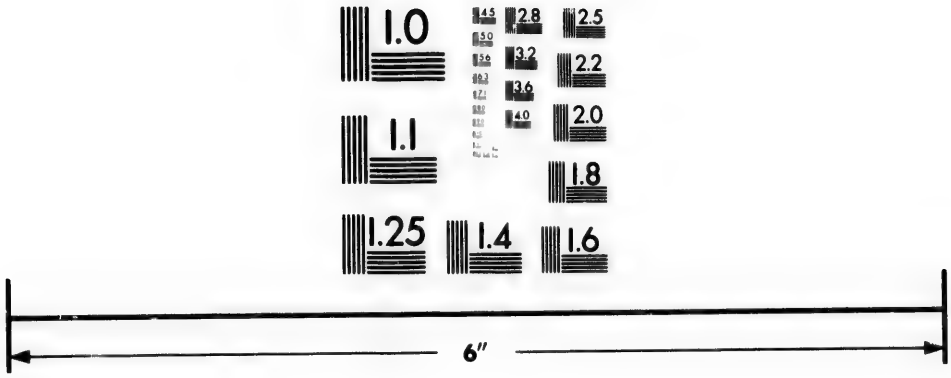
2064. "Le tiers-détenteur peut opposer à la de-"mande tous les moyens qui peuvent la faire renvoyer, "soit que le garant ait été ou non mis en cause."

Peut-il, comme la caution, opposer au demandeur toutes les exceptions qui appartiennent au débiteur et qui sont inhérentes à la dette (art. 1958)? Je ne vois aucune raison d'en douter, mais je lui appliquerais également la disposition du même article 1958 qui défend à la caution d'opposer les exceptions qui sont purement personnelles au débiteur. Ainsi, le tiers-détenteur peut plaider que la créance du demandeur est éteinte par la compensation légale, ou qu'elle n'est pas encore échue, ou que l'hypothèque est nulle; il ne saurait invoquer l'exception de minorité que le débiteur seul pourrait opposer et à laquelle il lui est libre de renoncer.

---

(22) L'article 2178 du code Napoléon dit que le tiers-détenteur qui a payé la dette hypothécaire ou délaissé l'immeuble hypothéqué, ou subi l'expropriation de cet immeuble, a le recours en garantie, tel que de droit, contre le débiteur principal. Il ne s'agit pas, dans notre article 2062, de ce recours contre le débiteur principal, mais de l'action contre l'auteur du tiers-détenteur. D'ailleurs, il est hors de question que le tiers-détenteur a dans ces cas droit d'action contre celui dont il se trouve à payer la dette.

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

Indirectement toutefois le tiers-détenteur obtiendra le bénéfice des exceptions personnelles au débiteur si ce dernier juge à propos de les soulever. En effet, le tiers-détenteur peut demander la discussion du débiteur. Or, si celui-ci, en opposant une exception personnelle, fait décider que l'hypothèque est nulle, il va sans dire que le tiers-détenteur échappera à l'action hypothécaire.

Mais le code s'occupe ici surtout des cinq exceptions que le détenteur peut opposer à l'action hypothécaire. Ces exceptions sont l'exception de discussion, l'exception de garantie, l'exception de subrogation, l'exception résultant des impenses et l'exception résultant d'une créance privilégiée ou hypothèque antérieure. Pour pouvoir opposer ces exceptions, il faut que le détenteur ne soit pas chargé de l'hypothèque, ni personnellement tenu au paiement de la dette. Certaines de ces exceptions entrainent le renvoi de l'action, d'autres ne servent qu'à protéger les droits du détenteur en lui permettant d'exiger préalablement la discussion du débiteur, ou le paiement des améliorations qu'il a faites à l'immeuble.

L'article 2065 sert d'entrée en matière.

2065. "Le tiers-détenteur assigné sur action hypo-"thécaire et qui n'est ni chargé de l'hypothèque, ni tenu "personnellement au paiement de la dette, peut opposer, "s'il y a lieu, outre les moyens qui peuvent éteindre l'hy-"pothèque, les exceptions énoncées dans les cinq para-"graphes qui suivent."

§ I. — De l'exception de discussion.

Le but de cette exception est de forcer le créancier à épuiser les moyens que la loi lui accorde de faire payer le débiteur avant d'exiger le délaissement de l'immeuble hypothéqué.

Je vais d'abord citer l'article 2066 qui accorde cette exception au tiers-détenteur.

2066. "Si celui qui a créé l'hypothèque, ou ceux qui "sont tenus personnellement au paiement de la dette pos-"sèdent des biens, le tiers-détenteur poursuivi hypothé-"cairement peut exiger que le créancier, avant d'obtenir "le délaissement, fasse vendre les biens appartenant au "débiteur personnel, en par le tiers-détenteur indiquant "ces biens et fournissant les deniers nécessaires pour "cette discussion."

Constatons d'abord, afin que le lecteur ne soit pas tenté d'accepter aveuglément toutes les solutions de la doctrine française, qu'il y a une différence essentielle entre notre droit et le droit français moderne en ce qui se rapporte à l'exception de discussion que les deux droits accordent au tiers-détenteur. Aux termes de l'article 2170 du code Napoléon, le tiers-détenteur qui n'est pas personnellement obligé à la dette, peut s'opposer à la vente de l'héritage hypothéqué qui lui a été transmis, s'il est demeuré d'autres immeubles hypothéqués à la même dette dans la possession du principal ou des principaux obligés, et en requérir la discussion préalable selon la forme réglée au titre du Cautionnement.

On suppose ici — et cela est rendu plus clair par l'article 2171 du même code (23) — qu'il existe une hypothèque générale, soit légale ou judiciaire. Et alors on permet au détenteur de l'un des immeubles affectés par cette hypothèque, d'exiger la discussion préalable des autres immeubles. Il s'ensuit que cette exception ne peut plus être opposée lorsque l'immeuble a été spécialement hypothéqué à la dette, ou lorsque les biens dont on

(23) Cet article dit que l'exception de discussion ne peut être opposée au créancier privilégié ou ayant hypothèque spéciale sur l'immeuble.

exige la discussion sont des meubles ou des immeubles non hypothéqués à la dette.

Nous avons vu qu'il n'existe pas dans notre droit d'hypothèque générale. Les hypothèques même légales et judiciaires, sont nécessairement spéciales, en ce que la loi exige l'enregistrement d'un avis décrivant spécialement l'immeuble hypothéqué à la dette (24). D'autre part, l'exception de discussion que notre article 2066 accorde au détenteur, s'applique que l'hypothèque soit légale, judiciaire ou conventionnelle, et le détenteur peut exiger la discussion, non seulement des immeubles hypothéqués à la même dette qui se trouveraient aux mains des principaux obligés, mais encore de tous les biens de celui qui a créé l'hypothèque ou de ceux qui sont tenus personnellement au paiement de la dette, que ces biens soient meubles ou immeubles, et sans égard au fait que les immeubles seraient ou ne seraient pas hypothéqués à la dette qui forme la base de l'action. On voit que le tiers-détenteur est traité bien plus favorablement dans notre droit que sous l'empire du code Napoléon.

Il y a toutefois à noter une exception qui est l'objet de l'article 2067.

2067. "Cette exception ne peut cependant être op-"posée à l'égard des immeubles hypothéqués au paie-"ment des rentes créées pour le prix du fonds."

Cet article est tiré de l'article 101 de la coutume de Paris. Il n'est pas d'ailleurs très clair, car un doute reste de savoir si un détenteur ne peut exiger la discussion des immeubles hypothéqués au paiement des rentes créées pour le prix du fonds, ou bien si le détenteur d'un immeuble hypothéqué au paiement de ces rentes est privé

(24) Cet enregistrement n'est pas exigé dans le cas de l'hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle, mais cette hypothèque n'en est pas moins spéciale puisqu'elle ne porte que sur les immeubles mentionnés dans la police (art. 2033).

du bénéfice de discussion. La comparaison de notre article avec l'art. 101 C.P. me fait préférer la dernière interprétation. Le but du législateur est probablement de ne pas permettre que le paiement de ces rentes soit retardé par les procédures de la discussion.

Telle que notre droit l'organise, l'exception de discussion met le tiers-détenteur dans une situation analogue à celle de la caution à qui le créancier demande le paiement de la dette. Cela nous permettra de nous guider par les solutions que nous avons admises dans le cas du cautionnement.

Disons donc que l'exception de discussion, dans le cas de l'action hypothécaire comme dans celui du cautionnement, doit être opposée au créancier sur les premières poursuites, c'est-à-dire par une exception dilatoire. Le tiers-détenteur doit également fournir au créancier, et cela en même temps qu'il produit son exception, les deniers requis pour la discussion, et indiquer les biens à discuter. Cette indication est-elle restreinte, comme dans le cas du cautionnement, aux biens situés dans la province de Québec, sans avoir égard aux biens litigieux, ni aux immeubles hypothéqués à la même dette qui ne sont plus en la possession du débiteur (art. 1943)? Je crois qu'on doit répondre affirmativement à cette question, et c'est ce que Pothier enseignait (25).

Je puis renvoyer généralement à la jurisprudence que j'ai citée en expliquant l'exception de discussion en matière de cautionnement.

---

(25) *Hypothèque*. nos 87, 88.

§ 2. — De l'exception de garantie.

Il s'agit ici d'une exception du genre de celles qu'on appelait, autrefois, péremptoires, puisqu'elle fait renvoyer l'action hypothécaire. On suppose que le créancier hypothécaire se trouve personnellement obligé de garantir le tiers-détenteur contre l'éviction, et alors il est évident qu'il ne peut le forcer au délaissement, ce qui constituerait une véritable éviction. On applique donc la règle bien connue: *quem de evictione tenet actio, eumdem agentem repellit exceptio.* Les codificateurs ont énoncé ce principe élémentaire dans l'article 2068 qui ne se trouve pas au code Napoléon.

2068. "Le tiers-détenteur peut repousser l'action "hypothécaire ou en déclaration d'hypothèque portée "contre lui, lorsque le créancier poursuivant se trouve "en quelque manière que ce soit personnellement obligé "de garantir l'immeuble contre cette hypothèque."

Les codificateurs citent, à l'appui de cette disposition, Pothier, *Hypothèque,* nos 96 et suiv., qui suppose le cas où le créancier auquel l'immeuble était hypothéqué deviendrait héritier du vendeur. Alors, il est clair qu'il succéderait à l'obligation de garantie du vendeur et qu'il ne pourrait évincer le détenteur.

Pothier enseignait (n° 97) que si le créancier hypothécaire n'était devenu héritier du vendeur que pour partie, par exemple, pour un quart, il ne doit être exclu de son action hypothécaire que pour la partie dont il est héritier, soit pour le quart de cette créance, et qu'alors le détenteur pourrait être condamné à lui délaisser l'immeuble pour les trois quarts, si mieux il n'aime payer la créance hypothécaire dans la même proportion.

Il me semble que la solution de cette question dépend de celle de savoir si l'obligation de garantie, envisagée

comme obligation, est divisible ou indivisible. Pothier la croyait divisible dans un cas comme celui qu'il suppose (*Vente*, n° 173). La majorité des auteurs sont, au contraire, d'opinion qu'elle est indivisible (26). Je me range à cette opinion, tout en admettant, avec les auteurs, que l'obligation de payer l'indemnité au cas d'éviction est divisible, car elle porte sur une somme d'argent, chose divisible en soi. Si l'obligation de garantie en elle-même est indivisible, il s'ensuit que le créancier hypothécaire, devenu héritier pour un quart du vendeur, ne pourra évincer le détenteur d'aucune portion de l'immeuble, pas même des trois quarts, et partant que l'exception de garantie ferait tomber son action (27).

Il est évident qu'il en serait autrement si le détenteur s'était chargé du paiement de l'hypothèque, car dans ce cas il n'aurait pas de recours en garantie contre son vendeur, et à plus forte raison contre le créancier hypothécaire héritier de celui-ci. On ne pourrait pas dire alors, pour me servir des termes mêmes de notre article, que le créancier hypothécaire serait obligé de garantir l'immeuble contre cette hypothèque.

Il y a un autre cas où il y a ouverture à l'exception de garantie, mais l'effet de cette exception n'est pas aussi absolu que dans le premier cas. C'est lorsque le demandeur est lui-même détenteur d'un immeuble qui est hypothéqué en faveur du défendeur comme garantie qu'il ne sera pas troublé à raison de l'hypothèque dont son immeuble est grevé. C'est la disposition de l'article 2069 qui se lit comme suit:

2069. "Cette exception de garantie a également lieu "si le poursuivant se trouve lui-même détenteur d'un "autre immeuble affecté, envers le tiers détenteur pour-

(26) Baudry-Lacantinerie, *Vente*, n° 362.

(27) Voy. Baudry-Lacantinerie, *Privilèges et Hypothèques*, t. 3, n° 2165.

"suivi, à la garantie de l'hypothèque réclamée; le pour-"suivant ne peut en ce cas être maintenu dans son action "qu'en délaissant lui-même préalablement l'héritage qu'il "détient ainsi."

Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon et les codificateurs ont emprunté cette solution à Pothier, *Hypothèque,* nos 99 et 100.

La rédaction de notre article fait voir que le créancier hypothécaire n'est pas obligé d'offrir ce délaissement par son action, malgré qu'il soit plus prudent de le faire, mais que, par son exception de garantie, le détenteur devra conclure que l'action du demandeur ne soit maintenue que lorsqu'il aura fait ce délaissement. Alors le créancier ne pourra obtenir un jugement de délaissement qu'après avoir abandonné son immeuble aux poursuites du défendeur.

Il n'est pas à ma connaissance que l'article 2069 ait été appliqué dans la pratique.

§ 3. — De l'exception de subrogation (cedendarum actionum).

L'acquéreur d'un immeuble obtient la subrogation légale lorsqu'il paie un créancier auquel cet immeuble est hypothéqué (art. 1156, § 2°). Il faut donc que le créancier n'ait rien fait qui empêche cette subrogation d'obtenir son plein effet, autrement le détenteur peut lui opposer l'exception dite de subrogation.

L'article 2070 pose d'abord le principe que le détenteur a droit à cette subrogation.

2070. "Le tiers détenteur poursuivi a droit de de-"mander d'être subrogé aux droits et actions du créan-"cier poursuivant contre tous autres qui pouvaient être

"tenus au paiement, soit personnellement ou hypothé-"cairement" (28).

On peut ajouter que puisque la subrogation, dans ce cas, est légale, il n'est pas nécessaire que l'acquéreur d'un immeuble hypothéqué la demande lorsqu'il paie. Aussi le seul but de l'article 2070 est de servir de motif à la disposition suivante qui se lit comme suit:

2071. "Si le poursuivant ou ses auteurs ont éteint "quelque droit ou recours que le tiers détenteur aurait "autrement pu exercer pour s'indemniser de la condam-"nation demandée contre lui, ou se sont, par leur fait, mis "hors d'état de le céder au tiers détenteur, l'action ne "peut être maintenue pour ce regard" (29).

On voit que l'effet de l'exception de subrogation est relatif. Le tiers détenteur doit être indemnisé du préjudice qu'il éprouve par suite de la perte de son recours. Le montant de ce préjudice doit être déduit de la créance que le détenteur est appelé à payer s'il veut conserver son immeuble.

On pourra du reste — car le principe est le même — appliquer les solutions que j'ai données en expliquant l'article 1959 au titre *Du cautionnement*.

§ 4. — De l'exception résultant des impenses.

Le créancier s'enrichirait aux dépens du tiers détenteur s'il pouvait profiter de la plus-value résultant des impenses de celui-ci sans lui en payer le prix. Pour cette raison la loi accorde au détenteur une exception assurant le paiement de ces impenses. Le code ne contient à cet égard qu'un seul article qui se lit comme suit:

---

(28) Cet article manque également dans le code civil français, mais le principe qu'il énonce est admis.

(29) Il n'y a pas d'article correspondant au code Napoléon.

2072. "Le tiers détenteur, sur action hypothécaire, "peut encore demander que le délaissement ne soit or-"donné qu'à la charge de son privilège d'être payé des "impenses faites sur l'immeuble tant par lui-même que "par ses auteurs non tenus personnellement au paiement "de la dette hypothécaire, et ce suivant les règles conte-"nues au titre *De la propriété,* avec intérêt du jour de leur "liquidation" (30).

Il ne s'agit que d'appliquer au détenteur les règles exposées aux articles 417 et suivants, en se rappelant que le détenteur d'une propriété hypothéquée est généralement un possesseur de bonne foi. Donc, les impenses nécessaires sont toujours dues au détenteur et à l'égard des impenses utiles, c'est soit la somme déboursée ou la plus-value en résultant que le détenteur a le droit de réclamer.

Mais le détenteur n'a pas ici un droit de rétention (31). Il peut demander seulement que l'immeuble soit vendu à la charge de son privilège, car sa créance est privilégiée. Il est vrai que ce privilège n'est pas mentionné à l'article 2009, mais l'article 2072 l'accorde expressément au tiers détenteur. Celui-ci ne peut, comme dans le cas que nous allons examiner bientôt, demander au créancier un cautionnement que l'immeuble sera vendu à un prix suffisant pour lui assurer le paiement de ses impenses (32); il prend le risque de sa ré-

---

(30) Le code français, dans un seul article (art. 2175), rend le tiers-détenteur responsable de ses détériorations et lui donne le droit de répéter ses impenses et améliorations, mais ce seulement jusqu'à concurrence de la plus-value résultant de l'amélioration.

(31) *Matte* v. *Laroche,* 4 Q.L.R., 65, cour d'appel.

(32) *Crépeau* v. *Collin,* 11 Q.L.R., 119; le contraire avait été jugé avant le code, mais ne peut se soutenir depuis.

clamation, et tout ce qu'il peut exiger c'est d'en être colloqué sur le prix de vente.

Sir François Langelier, *Cours de Droit Civil*, t. 6, p. 306, n'interprète pas ainsi l'article 2072. Tout ce que le législateur a voulu dire, observe-t-il, c'est que le tiers détenteur ne doit être condamné à délaisser que si le créancier lui rembourse les dépenses qu'il a faites sur l'immeuble jusqu'à concurrence de l'augmentation de valeur qu'elles lui ont donnée.

Je ne crois pas que le texte de notre article nous permette d'accueillir cette décision. Virtuellement, le savant magistrat reconnait un droit de rétention au débiteur, qui ne serait obligé de délaisser l'immeuble que sur paiement de ses impenses. Or, l'article 419, qui accorde un droit de rétention au tiers détenteur dépossédé par une action en revendication du véritable propriétaire, excepte le cas de délaissement sur poursuite hypothécaire "auquel", ajoute-t-il, "il est spécialement pourvu au "titre *Des privilèges et hypothèques*". Ceci nous renvoie à l'article 2072 qui donne au tiers détenteur seulement le droit de demander que le délaissement ne soit ordonné qu'à la charge de son privilège d'être payé de ses impenses. Le législateur prévoit donc que l'immeuble sera vendu, puisqu'il donne au détenteur, qui oppose l'exception d'impenses, un privilège sur le prix de cet immeuble (33). Je conclus donc que le tiers détenteur ne peut refuser de délaisser l'immeuble tant que ses impenses ne sont pas payées.

Les codificateurs, à la suite de l'article 2072 (art. 101 de leur projet), avaient proposé un autre article (l'art. 103 du projet), par lequel il était dit que le tiers détenteur ne pouvait être forcé à délaisser tant qu'il n'était pas

(33) Qui dit privilège, suppose nécessairement qu'il y a concours de créanciers lors de la distribution du prix d'une chose.

remboursé des impenses qu'il avait droit d'exiger, mais que les intéressés pouvaient cependant faire vendre l'immeuble en donnant caution qu'il serait porté à si haut prix que les impenses exigibles seraient dûment payées.

Il y avait contradiction entre ce dernier article et l'article 101 (notre article 2072), car si le détenteur pouvait exiger le paiement de ses impenses avant de délaisser, sauf le droit des créanciers de lui offrir un cautionnement qui lui assurât ce paiement à même le prix de vente, il était inutile d'accorder au détenteur une exception dont l'effet n'était que de faire ordonner le délaissement à la charge de son privilège d'être payé des impenses, ce qui reportait le règlement du tout à la date de la distribution du produit de la vente. Aussi l'article 103 est-il disparu du texte officiel du code, sans qu'il soit possible de voir de quelle façon le retranchement a été opéré. Il est possible que les codificateurs — après avoir donné, dans leur rapport supplémentaire, une nouvelle rédaction aux dispositions accordant une indemnité au possesseur pour ses améliorations, lesquelles, dans leur nouvelle rédaction, confèrent au possesseur un droit de rétention (art. 12*b*, notre article 419), sauf dans le cas de délaissement sur action hypothécaire — se sont aperçus que l'article 103 donnait précisément au défendeur sur action hypothécaire le droit de rétention que le nouvel article 12*b* du titre *De la propriété* (notre article 419) lui refusait. Quoi qu'il en soit, l'article 103 du projet n'a jamais fait partie du code (34).

Mais quel serait le rang de ce privilège, lequel, je l'ai dit, n'est pas mentionné par l'article 2009? Cette question est bien difficile. Je crois qu'on peut dire que le tiers détenteur ayant créé la plus-value qui résulte des

(34) Voy. les remarques du juge Mathieu sur cette question, 11 R.L., 174.

améliorations qu'il a faites, doit être préféré à tout autre créancier sur le montant, constaté par une ventilation, qui se trouve être le produit de la vente de ces améliorations (35). L'indemnité due pour des améliorations nécessaires qui n'ont pas produit une plus-value donne lieu à plus de difficulté. Le tiers détenteur y a droit et il a également privilège. Mais quel rang donner à ce privilège? Il me semble qu'il ne peut primer aucun des privilèges mentionnés à l'article 2009, car ce dernier article établit un ordre qu'on ne peut changer. En l'absence d'une disposition donnant au privilège de l'article 2072 un rang déterminé, je crois qu'on ne saurait préférer sa réclamation à aucun des privilèges énumérés en l'article 2009 (36).

Il va sans dire, vu les termes de l'article 2065, que le tiers détenteur qui s'est chargé de l'hypothèque ne peut opposer l'exception d'impenses. Il est inutile de citer les arrêts qui l'ont jugé. Il est évident également qu'il ne peut enlever ses améliorations qui font partie du fonds (37).

Je puis cependant indiquer la décision de la cour d'appel dans la cause de *Matte* v. *Laroche* (4 Q.L.R., 65), où on a jugé que le légataire particulier poursuivi en réduction et en remise de legs par un créancier de la suc-

---

(35) Voy. dans ce sens l'opinion du juge Casault dans la cause de *Crépeau* v. *Collin*, 11 Q.L.R., 119, et p. 124 du rapport.

C'est ce qui se fait dans le cas du privilège des ouvriers et constructeurs.

(36) Il n'est pas douteux que le tiers-détenteur sera payé de ses impenses de préférence aux créanciers hypothécaires et spécialement de celui qui le poursuit par voie d'action hypothécaire. Il semble difficile d'en dire davantage, sauf pour les impenses qui ont produit une plus-value constatée.

(37) Ainsi jugé par la cour d'appel dans la cause de *La Société de Construction Canadienne de Montréal* v. *Desautels*. 1 D.C.A., 183.

cession, n'a pas le droit de retenir l'immeuble jusqu'à ce qu'il soit payé de ses impenses. Il y a une certaine parité entre le cas du tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué et celui du légataire particulier d'un immeuble, quoique le cas de celui-ci soit plus favorable. J'ai déjà dit que le tiers détenteur d'un immeuble hypothéqué n'a pas le droit de rétention.

Dans la cause de *la Compagnie de prêt et crédit foncier* v. *St-Germain,* 1 D.C.A., 192, la cour d'appel a jugé que le propriétaire dont l'immeuble a été vendu à la poursuite de ses créanciers personnels, a droit de répéter sur le prix de vente, à l'encontre des créanciers hypothécaires, les impenses et améliorations qu'il a faites pendant qu'il possédait la propriété, et qu'il doit être considéré comme un tiers détenteur à leur égard (38).

On a décidé dans la même cause que le tiers détenteur n'est pas obligé de faire faire une estimation de la propriété avant et après la confection des améliorations et qu'il n'est pas tenu de faire enregistrer sa créance. Tout cela est d'évidence.

Dans la cause de *Leprohon* v. *DeBellefeuille,* M.L.R., 1 S.C., 156, le juge Sicotte a jugé que la clause d'un contrat de vente aux enchères, par laquelle l'acheteur s'est obligé à parachever des ouvrages en voie de construction sur l'immeuble, n'empêche pas cet acquéreur, lorsqu'il est poursuivi hypothécairement, de réclamer un privilège pour ses impenses.

On a décidé dans la cause de *Ritchie* v. *Girard,* R.J.Q., 15 C.S., 102, Gagné, J., que les frais de labours et semences ne constituent pas des impenses auxquelles s'applique l'article 2072. Ces frais jouissent, cependant, d'un

(38) Ceci me parait assez contestable, surtout si le paiement des impenses et améliorations aurait pour effet de nuire aux créanciers personnels du détenteur.

privilège lorsque l'immeuble est vendu avant la récolte (art. 2010).

§ 5. — De l'exception résultant d'une créance privilégiée ou hypothèque antérieure.

Cette cinquième exception suppose un cas particulier. Le tiers détenteur a accepté l'immeuble en paiement d'une créance privilégiée ou hypothécaire antérieure, ou bien, pour pouvoir conserver son immeuble, il a payé une semblable dette. Au premier cas sa créance se trouve éteinte, au second, il est subrogé aux droits du créancier. Si alors un créancier privilégié ou hypothécaire inférieur en rang intente contre lui l'action hypothécaire, la créance du débiteur qui avait été éteinte par le paiement, revit à l'égard de ce créancier, ou bien, il peut, à l'encontre du demandeur, se prévaloir des droits que lui confère la subrogation. Le code lui donne à ces fins une exception dont l'effet est de le protéger pleinement.

2073. "Le détenteur qui a reçu l'immeuble en paie-"ment d'une dette privilégiée ou hypothécaire antérieure "à celle pour laquelle il est poursuivi, ou qui a acquitté "des créances hypothécaires antérieures, peut, avant "d'être forcé à délaisser, exiger que le créancier poursui-"vant lui donne caution de faire porter l'immeuble à si "haut prix que le détenteur sera payé intégralement de "ses créances privilégiées ou antérieures" (39).

On voit que la position du tiers détenteur dans ce cas est bien plus favorable que lorsqu'il s'agit d'impenses. Le créancier ne peut exiger le délaissement qu'après avoir donné ce cautionnement qui assure le détenteur contre

(39) Il n'y a pas d'article semblable au code français, et la plupart des auteurs décident que le tiers-détenteur ne peut exiger ce cautionnement. Voy. Baudry-Lacantinerie, n° 2167.

toute perte. On a décidé que le garant du tiers détenteur, aussi bien que celui-ci, peut opposer l'exception de l'article 2073 (40).

Dans la cause de *Théberge* v. *Danjou,* 12 Q.L.R., 1, la cour de revision à Qubec a jugé que le détenteur qui n'a pas renouvelé, dans le délai voulu, après le dépôt des plan et livre de renvoi, la créance hypothécaire antérieure qu'il a acquittée, ne peut pas, avant d'être forcé à délaisser, exiger que le créancier poursuivant lui donne caution de porter l'immeuble à un prix assez élevé pour qu'il soit payé de la créance hypothécaire qui, jusqu'à l'expiration de ce délai, était antérieure (41).

Dans une cause de *Kay* v. *Gibeault,* R.J.Q., 1 B.R., 427, d'après l'arrêtiste, la cour d'appel aurait jugé que lorsque le tiers détenteur avait payé l'hypothèque avant l'expiration du délai pour renouvellement, mais n'avait pas renouvelé l'enregistrement subséquemment, son paiement avait été fait en temps utile et qu'il pouvait en déduire le montant du prix de vente payable à son vendeur. Cependant, d'après l'opinion du juge Blanchet, qui a rendu le jugement, il ne s'agissait pas là d'un détenteur qui invoquait l'exception de l'article 2073, auquel cas le savant juge admettait qu'il fallait conserver l'hypothèque en renouvelant l'enregistrement, mais d'un acheteur qui, en payant l'hypothèque, avait payé la dette de son vendeur. Dans l'espèce, un cessionnaire du vendeur réclamait le prix de vente.

---

(40) *Leclerc* v. *Martin*, cour de revision, 17 Q.L.R., 177.

(41) La cour d'appel a infirmé ce jugement parce que la cour de revision, après avoir renvoyé l'exception préliminaire du défendeur demandant un cautionnement, avait jugé la cause au mérite sans que contestation eût été liée sur le fond. Voy. 12 Q.L.R., 198. Il est maintenant de jurisprudence que la demande de cautionnement doit se faire par défense au fond et non par exception préliminaire. Voy. *Bastien* v. *Desjardins, infra.*

Je crois donc qu'il résulte de ces deux derniers arrêts que le renouvellement d'enregistrement, dans le délai prescrit après le dépôt des plan et livre de renvoi, doit être effectué en temps utile, faute de quoi le tiers détenteur ne pourra pas demander le cautionnement. Ceci est logique, car, comme nous le verrons, les servitudes et droits réels qu'avait le tiers détenteur au temps de l'acquisition ou qu'il a éteints durant sa possession, renaissent après le délaissement (art. 2078), et pour qu'il en soit ainsi, il faut que l'hypothèque ait été conservée par le renouvellement de l'enregistrement dans le délai prescrit.

On a jugé, dans la cause de *Meunier* v. *Drapeau* (2 R. de J., 369, Archibald, J.), que si le demandeur sur action hypothécaire ne fournit pas le cautionnement après y avoir été condamné, le défendeur peut demander le renvoi de l'action.

Ajoutons que c'est par plaidoyer au fond et non par exception dilatoire que le cautionnement doit être demandé. Rien dans l'article 2073 n'autorise la suspension de l'action ; au contraire, le délaissement doit être ordonné, à condition que le demandeur fournisse son cautionnement dans le délai fixé. S'il ne le fournit pas, son action peut être renvoyée. On voit donc qu'il s'agit d'une défense au fond. Ce point sur lequel des procéduriers de renom ne s'entendaient pas, a été réglé en ce sens par le jugement de la cour d'appel dans la cause de *Bastien* v. *Desjardins*, R.J.Q., 11 B.R., 428 (42).

---

(42) Sir François Langelier, t. 6, p. 307, dit que la défense que l'article 2073 donne au détenteur est une exception dilatoire et non pas une exception péremptoire. Il sera plus prudent, toutefois, d'accepter comme décisif l'arrêt de la cour d'appel qui, du reste, me paraît fondé en raison.

SECTION II. — De l'effet de l'action hypothécaire.

I. Nullité des aliénations faites par le tiers détenteur après l'institution de l'action hypothécaire. — Le but, et aussi le principal effet de l'action hypothécaire, c'est de forcer le tiers détenteur d'un immeuble à le délaisser en justice, afin qu'il soit vendu. Pour cette raison le tiers détenteur assigné hypothécairement, ne peut, au préjudice du demandeur, disposer de l'immeuble. S'il le fait, cette aliénation est non avenue Citons à cet égard l'article 2074 qui vient de notre droit statutaire.

2074. "L'aliénation par un détenteur poursuivi hy-"pothécairement est sans effet à l'égard du poursuivant, "à moins que le nouvel acquéreur ne consigne le montant "de la dette, intérêt et dépens dus au créancier poursui-"vant" (43).

On comprend que le nouvel acquéreur puisse garder l'immeuble, en consignant le montant de la dette, des intérêts et des dépens, car ce droit appartient au défendeur sur l'action hypothécaire. Cependant, la possibilité de l'annulation de la vente, alors qu'aucune mesure de publicité n'est prescrite pour dénoncer aux tiers l'existence d'une action hypothécaire, constitue un danger sérieux pour l'acquéreur, car sa bonne foi n'empêchera pas la vente d'être sans effet à l'égard du poursuivant. Il y a là, me semble-t-il, une lacune dans la loi qui devrait exi-

---

(43) Il n'y a pas d'article semblable au code français; au contraire, on enseigne en France que le tiers-détenteur peut aliéner jusqu'à la transcription de la saisie, sauf au créancier à se pourvoir contre le nouvel acquéreur, et à réclamer du vendeur le préjudice qu'il en éprouve.

ger l'enregistrement d'un avis de l'action hypothécaire (44).

Le législateur a probablement cru que l'enregistrement de l'hypothèque suffit pour signaler à l'acquéreur le danger d'éviction. Du reste, la situation de l'acquéreur n'est pas plus désavantageuse que celle du tiers détenteur poursuivi par voie d'action hypothécaire, et qui doit ou bien payer la dette hypothécaire ou bien délaisser l'immeuble.

L'article 2074 est plus concis que l'article 1er du chapitre 47 des statuts refondus du Bas-Canada, qui disait que le créancier poursuivant pouvait faire procéder à la saisie et vente de l'immeuble sur le défendeur comme si la vente ou aliénation n'avait pas eu lieu. Notre article se contente de dire que l'aliénation est sans effet à l'égard du poursuivant. Sir François Langelier (t. 6, p. 308) interprète l'article 2074 comme s'il contenait la disposition formelle des statuts refondus, et je crois que cette interprétation peut se soutenir, car dire que l'aliénation est sans effet à l'égard du poursuivant, c'est dire qu'elle ne peut lui être opposée pour l'empêcher de faire saisir et vendre l'immeuble. C'est aux mains du shérif qu'aux termes des statuts refondus, le nouvel acquéreur devait consigner la dette, les intérêts et les dépens et cela avec son opposition à la vente. L'article 2074 ne s'explique pas sur ce point, mais puisqu'il exige la consignation, c'est assurément aux mains du shérif que cette consignation pour être effective devra être faite, et l'opposition à la saisie et vente — laquelle opposition sera aux frais de

---

(44) La vente d'un immeuble saisi est également nulle, mais l'acquéreur peut échapper à la saisie en consignant un montant suffisant pour payer la réclamation du saisissant et celles des créanciers qui ont fait noter leurs brefs d'exécution (art. 715 C.P.C.). Cependant, des mesures de publicité sont prescrites en cas de saisie (art. 2161*a* et seq.).

l'acquéreur, sauf le cas de contestation mal fondée par le poursuivant — paraît la procédure la plus appropriée pour empêcher la vente.

Dans une cause de *Thayer* v. *Ansell,* 24 L.C.J., 181, on a jugé que malgré l'existence de l'action hypothécaire, l'aliénation par le défendeur sera effective si l'enregistrement de la créance du demandeur devait être renouvelé, et que ce renouvellement n'ait pas été effectué avant que l'acquéreur eût fait enregistrer son titre.

II. Comment se fait le délaissement. — Le défendeur sur l'action hypothécaire — lorsqu'il n'invoque aucun des moyens de défense que la loi met à sa disposition — n'a qu'à délaisser l'immeuble, ce qu'il peut faire avant ou après le jugement, sous peine d'être condamné à payer la dette. C'est ce que porte l'article 2075.

2075. "Le détenteur poursuivi hypothécairement "peut délaisser l'immeuble avant jugement. S'il ne l'a "fait auparavant, il peut être condamné à le délaisser "dans le délai ordinaire ou fixé par le tribunal, et à dé-"faut de le faire, à payer au demandeur le montant entier "de sa créance.

"L'immeuble doit être délaissé dans l'état où il se "trouve, sans préjudice aux dispositions contenues aux "articles 2054 et 2055" (45).

Rappelons que le détenteur n'est poursuivi que *propter rem.* Il n'a donc qu'à délaisser pour échapper aux poursuites du créancier. S'il refuse ou néglige de le faire, le jugement le condamne à délaisser, et à défaut

(45) Cet acticle, conforme au droit français, n'existe cependant pas textuellement au code Napoléon. Les codificateurs disent que la responsabilité personnelle du détenteur en cas de refus de délaisser est une peine imposée à son coutumace, mais qu'elle ne nuit pas au poursuivant qui peut immédiatement faire saisir l'immeuble.

par lui de le faire, à payer la dette. Les remarques des codificateurs citées en note indiqueraient que, dans leur opinion, le refus ou la négligence du détenteur de délaisser l'immeuble n'empêche pas le créancier de le faire vendre. Le juge Langleier (p. 309) croit qu'il est facultatif pour le tribunal de condamner le débiteur à payer la dette à défaut de délaissement. Il me semble que le jugement n'a qu'à condamner le tiers détenteur à délaisser ou à payer. S'il ne délaisse pas dans le délai prescrit, il reste condamné personnellement à payer la dette. En vertu de cette condamnation, qui devient définitive à défaut de délaissement, le demandeur peut faire vendre l'immeuble en faisant émaner un bref d'exécution ordinaire. C'est ainsi que j'interprète la remarque des codificateurs (46).

Faut-il avoir la capacité d'aliéner pour pouvoir délaisser? On répondait affirmativement à cette question dans l'ancien droit sur le motif que le délaissement renferme une aliénation, et que les mêmes principes s'appliquent qu'au cas de déguerpissement (47). L'article

---

(46) Il y a une décision avant la code où, sans donner aucun motif, la cour d'appel a confirmé un jugement maintenant une opposition fondée sur un délaissement produit après l'expiration du délai: *Bélanger* v. *Durocher*, 9 L.C.R., 430. Je ne crois pas que cet arrêt puisse faire autorité. Le jugement peut, aux termes de l'article 2075, condamner le détenteur, comme débiteur personnel du poursuivant, à payer la dette au cas où il ne délaisserait pas dans le délai fixé, et c'est là la forme ordinaire de ces jugements qui ne seraient pas exécutoires autrement, puisqu'ils contiendraient une condamnation de faire sans sanction au cas de contravention. Si le jugement est ainsi rédigé, le défaut de délaisser donne effet immédiat à la condamnation de payer, et en l'absence d'un texte permettant au détenteur qui a laissé passer ce délai de délaisser l'immeuble, il me semble que l'exécution de la condamnation personnelle doit suivre son cours. Voy. aussi *Dubuc* v. *Kidston*, 16 Supreme Court Reports, 357.

(47) Nouveau Denizart, v° *Délaissement*, parag. II, n° 4.

2172 du code Napoléon exige également qu'il y ait capacité d'aliéner, mais cet article n'a pas été reproduit par notre Code. Les remarques des auteurs sur l'article 2172 font voir que, sans cette disposition formelle, ils décideraient que la capacité d'aliéner n'est pas requise, car, disent-ils, le délaissement n'est pas une aliénation, le délaissant demeurant propriétaire jusqu'à la vente de l'immeuble (48). Or, cet article n'existe pas dans notre droit, de sorte que l'argument de texte nous fait défaut, et d'autre part on ne peut dire que le délaissement est une aliénation, puisque le délaissant conserve la propriété de l'immeuble jusqu'à l'adjudication (art. 2079). Il n'y a donc que l'autorité de l'ancien droit en faveur d'une solution affirmative. Je ne vois pas comment on peut empêcher le créancier d'obtenir, même contre l'incapable, une condamnation de délaisser ou de payer, et alors si le défendeur ne délaisse pas, l'immeuble sera vendu en exécution de la condamnation de payer. Il est donc évident que, vis-à-vis du créancier, l'inaction de l'incapable aura le même effet que son délaissement, et alors pourquoi exiger une autorisation judiciaire pour se conformer à la condamnation de délaisser? Je serais porté à croire que l'autorisation serait nécessaire si le délaissement se faisait avant jugement, car alors il y aurait un véritable acquiescement à la demande (49). Mais comment soutenir qu'après y avoir été condamné par un premier jugement, il faille un autre jugement pour permettre à l'incapable de faire ce que le premier jugement le condamne à faire (50)?

---

(48) Comp. Baudry-Lacantinerie, n° 2189.

(49) L'acquiescement à une demande judiciaire doit être autorisé.

(50) M. Sirois dans son excellent ouvrage, *Tutelles et Curatelles*, n° 291, enseigne que le tuteur ne peut, sans autorisation, délaisser les biens du mineur sur une action hypothécaire

L'article 2075 ajoute que l'immeuble doit être délaissé dans l'état où il se trouve, sans préjudice aux dispositions contenues aux articles 2054 et 2055, c'est-à-dire sans préjudice au recours du créancier hypothécaire contre le tiers détenteur pour le préjudice causé par les détériorations imputables à celui-ci.

Le tiers détenteur ne peut enlever les améliorations qu'il a faites à l'immeuble et qui sont devenues immeubles par incorporation ou par destination (51). Si ces améliorations ont produit une plus-value, il peut obtenir, comme nous l'avons vu, que l'immeuble soit délaissé sujet à son privilège, mais en devenant partie du fonds, les améliorations ont été frappées de l'hypothèque, de sorte qu'elles doivent être délaissées avec le fonds.

Le délaissement libère le détenteur de toute obligation qu'il a pu assumer pour la dette, de sorte que si le créancier veut le tenir personnellement obligé, il doit le poursuivre personnellement et non pas par action hypothécaire (52).

---

intentée contre ce mineur. Si le savant auteur entend parler du délaissement avant jugement, je n'ai pas objection à partager son avis, mais je ne saurais aller plus loin. Il y a de plus une note — mais rien de plus — d'une ancienne décision, *Taché* v. *Levasseur*, 3 R. de L., 38, où on a décidé que le tuteur, sur une action hypothécaire portée contre son pupille, peut produire un plaidoyer de déguerpissement, pourvu qu'il y ait été autorisé sur avis de parents. Il s'agit encore ici du délaissement avant jugement. Quant à celui qui se fait en conformité d'un jugement de condamnation, je suis d'avis que l'autorisation n'est pas nécessaire, et je crois qu'il ne saurait non plus être question d'appliquer les principes du déguerpissement qui est un abandon volontaire, alors que le délaissement après jugement est un abandon forcé.

(51) *Société de Construction Canadienne de Montréal* v. *Desautels*, 1 D.C.A. 183.

(52) Voy. *Reeves* v. *Geriken*, 10 Supreme Court Reports, 616, et 2 L.N., 67; *Perrault* v. *Desjardins*, 24 L.C.J., 178.

Ajoutons qu'au cas d'appel, le délai pour délaisser ne court que de la date du jugement confirmant la condamnation rendue par la cour de première instance (53).

Comme corollaire de l'obligation du tiers détenteur de délaisser l'immeuble dans l'état où il se trouve — ce qui s'entend de son état lors de l'institution de l'action, sauf les détériorations causées par force majeure — le tiers détenteur est obligé de rendre compte des fruits qu'il a perçus depuis l'assignation et de payer les dommages qu'il a causés à l'immeuble. C'est la disposition de l'article 2076.

2076. "Le tiers détenteur peut être condamné per-"sonnellement à payer les fruits qu'il a perçus depuis "l'assignation, et les dommages qu'il a pu causer à l'im-"meuble depuis la même époque" (54).

L'effet donc de l'action hypothécaire, c'est virtuellement de mettre l'immeuble sous séquestre.

Naturellement, cette condamnation se fera sur une demande spéciale, soit incidente, soit principale.

Quant à la manière de faire le délaissement, le code renvoie au code de procédure civile.

2077. "Le délaissement et la vente se font en la "manière prescrite au code de procédure civile."

Je n'ai pas à m'occuper de la procédure. Je me contenterai de dire qu'on nomme un curateur à l'immeuble délaissé et c'est sur ce curateur que la vente se fait. Le curateur perçoit les fruits de l'immeuble, lesquels sont immobilisés et distribués avec le prix de vente (55).

---

(53) *Corporation of Richmond* v. *Richmond Industrial Co.*, R.J.Q., 12 C.S. 81.

(54) Voy., au même effet quant à l'obligation de rendre compte des fruits, l'art. 2176 C.N.

(55) Voy. les art. 580 et suiv., C.P.C.

III. Droit du tiers détenteur de réclamer ses servitudes et droits réels sur l'immeuble délaissé. — Nous en venons maintenant à l'effet le plus important peut-être du délaissement. Il en est question dans l'article 2078 qui se lit comme suit:

2078. "Les servitudes et droits réels que le tiers dé-"tenteur avait sur l'immeuble au temps de l'acquisition "qu'il en a faite, ou qu'il a éteints durant sa possession "renaissent après le délaissement.

"Il en de même sur une demande en confirmation de "titre, lorsque l'acquéreur se trouve obligé de consigner "le prix de son acquisition pour purger les hypothèques, "ou se trouve évincé par un surenchérisseur" (56).

Je n'ai pas à m'occuper ici de la ratification de titre, dont il est question au code de procédure civile et qui, nous le verrons, est un mode d'extinction des hypothèques. Le cas que suppose le premier alinéa de notre article, c'est celui d'une personne qui avait des servitudes ou droits réels sur l'immeuble et qui, ayant acquis la propriété de cet immeuble, a éteint ces droits par la confusion. Si subséquemment cette personne est obligée de délaisser l'immeuble à la poursuite d'un créancier hypothécaire, les servitudes et droits réels qu'elle possédait lors de son acquisition renaissent. A son égard, le délaissement est une véritable éviction, et tout se passera comme si elle n'avait jamais acquis l'immeuble. Si donc l'immeuble était grevé d'une servitude au profit d'un

(56) Le premier alinéa de notre article est copié presque textuellement sur le premier alinéa de l'art. 2177 C.N.; nous n'avons pas le deuxième alinéa de ce dernier article, qui dit que les créanciers personnels du tiers-détenteur, après tous ceux qui sont inscrits sur les précédents propriétaires, exercent leur hypothèque à leur rang sur le bien délaissé ou adjugé. Il va sans dire que les créanciers personnels du tiers-détenteur auraient un recours sur les deniers, propriété de celui-ci, après paiement des créanciers hypothécaires.

autre immeuble appartenant au tiers détenteur, le délaissement fera revivre cette servitude que la confusion avait éteinte (57). Il en est de même des hypothèques que possédait le détenteur au moment de son acquisition, ces hypothèques — pourvu qu'elles aient été conservées par l'enregistrement et par le renouvellement de l'enregistrement dans les cas où il est requis — grèveront de nouveau l'immeuble délaissé et le détenteur sera colloqué suivant leur rang sur le produit de la vente. Naturellement, si l'hypothèque prime celle du créancier poursuivant, le tiers détenteur trouvera plus avantageux de demander le cautionnement de l'article 2073, mais s'il ne le fait pas, il primera le demandeur sur la distribution des deniers produits par la vente.

Il s'agit bien entendu des servitudes et droits réels que possédait le détenteur lors de son acquisition. S'il a grevé l'immeuble d'une servitude depuis son acquisition, on enseigne qu'elle ne peut porter préjudice aux créanciers antérieurs et que l'immeuble est délaissé libre de la servitude (58).

J'indiquerai brièvement quelques solutions pratiques.

---

(57) A première vue, il y aurait là une situation anormale, car, étant donné qu'après le délaissement et jusqu'à l'adjudication l'immeuble délaissé continue d'appartenir au délaissant, celui-ci se trouverait avoir une servitude sur sa propre chose au mépris de la règle *res sua nemini servit.* Mais le législateur envisage le délaissement comme conduisant à la vente de l'immeuble. Pendant l'intervalle entre le délaissement et la vente, le tiers-détenteur exercera sur l'immeuble tous les droits qui résultent de la servitude, et après la vente il y aura une véritable servitude, à moins que le tiers-détenteur ne reprenne l'immeuble en payant la dette et les frais, ou ne s'en porte adjudicataire à la vente.

(58) Baudry-Lacantinerie, n° 2214.

Ainsi, malgré que le code n'en parle pas, on enseigne que les servitudes actives que le fonds délaissé possédait sur d'autres immeubles appartenant au tiers détenteur, renaissent après le délaissement (59).

On applique également l'article 2078 aux servitudes purement personnelles, telles que l'usufruit, qui se trouveraient éteintes par la consolidation sur la même tête des qualités de propriétaire et d'usufruitier ou usager. Cependant, M. Baudry-Lacantinerie (n° 2216) fait observer que l'hypothèque, ayant primitivement été constituée sur la nue propriété, n'a jamais grevé autre chose que cette nue propriété malgré la consolidation, et qu'à l'égard du créancier hypothécaire le droit d'usufruit n'a jamais été éteint.

IV. Le tiers détenteur reste propriétaire de l'immeuble hypothéqué jusqu'à l'adjudication. — Un autre effet important du délaissement est que le délaissant demeure propriétaire de l'immeuble jusqu'à ce qu'il soit vendu, et qu'il peut le reprendre en désintéressant le créancier poursuivant. L'article 2079 le dit en ces termes :

2079. "Le détenteur ne délaisse que l'occupation et "la détention de l'immeuble, il en conserve la propriété "jusqu'à l'adjudication, et il peut en tout temps jusqu'à "cette adjudication, faire cesser l'effet du jugement hypo-"thécaire et du délaissement, en payant ou consignant le "montant entier de la créance du poursuivant et tous les "dépens" (60).

Une des conséquences de cette disposition, c'est que si, après avoir colloqué tous les créanciers inscrits sur

---

(59) Baudry-Lacantinerie, n° 2212.

(60) L'article 2173 C.N. contient une disposition analogue.

l'immeuble, il reste un montant sur le prix de vente, ce montant doit être payé au détenteur.

Une autre conséquence, d'après la doctrine, c'est que le détenteur restant propriétaire malgré le délaissement, l'immeuble périt pour lui lorsqu'il est détruit par cas fortuit avant l'adjudication. On enseigne que le tiers détenteur n'est pas dans ce cas libéré de l'obligation de payer le prix de vente à son vendeur (61). Cette décision est peut-être logique en principe, car la perte d'une chose par cas fortuit ne décharge pas le propriétaire des obligations qu'il a contractées en acquérant cette chose. Mais ici le seul fait de l'action hypothécaire et du délaissement constitue une éviction, et cette éviction décharge le tiers détenteur de l'obligation de payer le prix à son vendeur. Cela étant, il semble étrange que la perte de l'immeuble par cas fortuit après le délaissement fasse renaître cette obligation de payer le prix. Aucun des auteurs ne paraît avoir prévu cette objection qui me semble sérieuse. Il va sans dire cependant que lorsque le vendeur n'est pas garant de l'hypothèque, son droit au prix n'est pas affecté par le délaissement.

Les termes mêmes de l'article 2079 indiquent que le tiers détenteur conserve non seulement la propriété, mais encore la possession légale de l'immeuble. Ainsi, la prescription continue à courir à son profit malgré le délaissement (62).

Une question qui divise les auteurs, c'est de savoir si lorsque le tiers détenteur se porte adjudicataire de l'immeuble pour un prix moindre que celui stipulé en son contrat de vente, le vendeur pourrait lui réclamer la différence, sauf le droit du détenteur de se faire payer ses dommages-intérêts. L'affirmative est enseignée entr'au-

(61) Baudry-Lacantinerie, n° 2195, et auteurs cités.
(62) Même auteur, n° 2194.

tres par M. Guillouard, tome 3, n° 1688, mais la solution négative a été accueillie par un arrêt assez récent de la cour de cassation (63). En effet, il y a eu éviction déchargeant le tiers détenteur de l'obligation de payer le prix de vente, et si celui-ci reprend l'immeuble, c'est en vertu d'un nouveau titre et non pas parce que l'éviction n'a pas été consommée. Je crois donc devoir répondre négativement à cette question.

Lorsque le tiers détenteur veut reprendre l'immeuble avant l'adjudication, il doit payer ou consigner le montant entier de la créance du poursuivant et tous les dépens. C'est tout ce que la loi exige et il s'ensuit qu'il n'est pas obligé de payer les autres créanciers hypothécaires qui auraient été colloqués sur le produit de la vente si le détenteur n'avait pas repris l'immeuble. Mais les effets de cette reprise se bornent au poursuivant et les autres créanciers hypothécairés peuvent à leur tour procéder contre lui par voie d'action hypothécaire.

D'ailleurs, ce droit de faire cesser les effets de l'action hypothécaire et du délaissement appartient au garant du tiers détenteur comme à ce dernier. Il était à peine nécessaire de le dire, comme le fait en ces termes l'article 2080.

2080. "Le garant peut aussi, en payant la dette "hypothécaire, ou en procurant l'extinction de l'hypo-"thèque, faire cesser l'effet du délaissement, et le faire "déclarer, par requête ou demande au tribunal où il a "été fait" (64).

---

(63) 20 octobre 1897, Sirey, 99, 1, 265. Voy. aussi Baudry-Lacantinerie, n° 2217.

(64) Il n'y a pas d'article correspondant au code français, mais le principe lui-même ne souffre aucune difficulté.

La rédaction de notre article laisse à désirer. Il faudrait, pour que la phrase fût française, ajouter un mot après le mot "dé-

N'importe qui peut payer une dette, qu'elle soit reconnue par un jugement ou non (art. 1141). On ne voit pas trop comment le garant peut procurer l'extinction de l'hypothèque autrement qu'en la payant. Il peut sans doute en contester la légalité, mais quand on parle d'extinction, on implique l'existence et la légalité du droit.

Bien entendu, le garant en payant la dette fait remettre l'immeuble au garanti. L'objet de sa requête, c'est de faire constater l'accomplissement de son obligation de garantie.

---

clarer". Dans la version anglaise on dit "and have it declared *inoperative*." Heureusement, le sens de notre article est clair.

CHAPITRE CINQUIEME.

De l'extinction des privilèges et hypothèques.

Je citerai d'abord l'article 2081, unique disposition que renferme ce titre.

2081. "Les privilèges et hypothèques s'éteignent:

"1° Par l'extinction totale de la chose affectée au "privilège ou à l'hypothèque, son changement de nature, "ou sa mise hors du commerce sauf certains cas excep-"tionnels;

"2° Par la résolution, ou par l'extinction légale du "droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a "donné lieu au privilège ou à l'hypothèque;

"3° Par la confusion des qualités de créancier hypo-"thécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affec-"tée. Néanmoins si le créancier acquéreur est évincé "pour quelque cause indépendante de lui, l'hypothèque "ou le privilège reprend sa force;

"4° Par la remise expresse ou tacite du privilège "ou de l'hypothèque;

"5° Par l'extinction absolue de la dette à laquelle "était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi dans "le cas de l'article 1197;

"6° Par le décret forcé, et autres ventes qui en ont "l'effet, et par la licitation forcée; sauf les droits sei-"gneuriaux et les rentes qui y ont été substituées; et "aussi par l'expropriation pour cause d'utilité publique, "les créanciers conservant en ce cas leur recours sur le "prix de l'héritage;

"7° Par jugement en ratification de titre tel que "pourvu au code de procédure civile;

"8° Par la prescription" (1).

Je vais expliquer séparément chacune de ces causes d'extinction.

I. Extinction totale de la chose, son changement de nature ou sa mise hors du commerce. — Le législateur se sert ici d'une expression impropre; un droit s'éteint, une chose se détruit. Cette remarque faite, il est évident que la perte totale de la chose grevée d'un privilège ou d'une hypothèque met fin au privilège ou à l'hypothèque, qui tombe faute d'objet. Si la perte n'est pas totale, le privilège ou l'hypothèque subsiste sur ce qui reste. Ainsi, l'incendie d'une maison laisse subsister l'hypothèque sur le terrain, à moins — ce qui est possible — que la maison seule et non pas le terrain, n'ait été hypothéquée. L'indemnité d'assurance, en cas d'incendie, échappe au droit qui grevait la chose incendiée, car cette indemnité ne représente pas la chose détruite (2). Le plus souvent une clause spéciale du contrat d'hypothèque stipule que le débiteur fera assurer l'immeuble pour le compte du

---

(1) L'article 2180 du code Napoléon ne mentionne que quatre causes d'extinction des privilèges et hypothèques: 1° l'extinction de l'obligation principale, 2° la renonciation du créancier à l'hypothèque, 3° l'accomplissement des formalités et conditions prescrites aux tiers-détenteurs pour purger les biens par eux acquis (c'est ce que nous appelons la ratification de titre), 4° la prescription. Cette énumération est manifestement incomplète. L'article 2180 explique comment la prescription éteint le privilège ou l'hypothèque, d'abord quant au débiteur, et ensuite à l'égard du tiers-détenteur. Notre code n'a pas reproduit cette explication, dont nous pouvons cependant nous aider.

(2) *Bélanger* v. *McCarthy*, 18 L.C.J., 138; Troplong, *Privilèges et Hypothèques*, n° 890. On l'a souvent décidé quant au privilège du bailleur. Voy. notamment *Voscelles* v. *Laurier*, R.J.Q., 8 C.S., 404; *Vaughan* v. *Pelletier*, R.J.Q., 15 C.S., 123.

créancier à qui la police d'assurance est subséquemment transportée.

Le changement de nature entraîne également l'extinction du privilège et de l'hypothèque. Supposons un droit comme l'hypothèque qui ne peut exister que sur un immeuble. Ainsi, une maison est démolie, un meuble qui était devenu immeuble par destination est détaché de l'immeuble auquel il adhérait. Il y a là un changement de nature, et comme dans sa nouvelle forme la chose n'est pas susceptible d'hypothèque, le droit d'hypothèque se trouve éteint. La loi donne au créancier hypothécaire le moyen de se protéger contre des actes qui pourraient entraîner l'extinction totale ou partielle de son droit, mais si ces actes sont consommés, il n'existe que le recours en dommages-intérêts.

L'on ne conçoit pas comment une hypothèque valablement constituée puisse être détruite par la mise hors du commerce de l'immeuble hypothéqué. Je fais abstraction du cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique, car il en est question au paragraphe 6 de notre article. Le juge Langelier donne l'exemple d'un immeuble qui serait réuni au domaine public. Mais la couronne — sauf toujours le cas de l'expropriation, et aussi de la prescription, qui est un autre mode d'extinction des privilèges et hypothèques — prend l'immeuble avec toutes ses charges. Ainsi, si l'immeuble est réuni au domaine public par achat, par échange, ou par le mode extraordinaire de confiscation ou de deshérence, les droits réels qui affectent cet immeuble subsistent malgré sa mise hors du commerce pour l'avenir. Donc, sauf le cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique, je ne puis donner d'exemple — et je ne crois pas qu'il en existe — de l'extinction de l'hypothèque ou du privilège par la mise hors du commerce de l'immeuble subséquemment à la créa-

tion de ce droit (3). Le premier paragraphe de l'article 2081, lorsqu'il parle de la mise hors du commerce, me paraît donc n'avoir d'application qu'au cas de l'expropriation pour cause d'utilité publique, et cela étant, il n'est pas nécessaire de nous demander quels sont les "certains cas exceptionnels" où l'hypothèque subsisterait, d'autant plus que l'expropriation éteint l'hypothèque dans tous les cas (4).

II. Résolution ou extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque. — Il y a ici application de l'article 2038 aux termes duquel ceux qui n'ont sur l'immeuble qu'un droit suspendu par une condition ou résoluble dans certains cas, ou sujet à rescision, ne peuvent consentir qu'une hypothèque soumise aux mêmes conditions ou à la même rescision. Mais, sauf le cas de la

(3) Pothier, Hypothèque, n° 176, enseigne bien que si l'immeuble hypothéqué est mis hors du commerce, le droit d'hypothèque ne peut plus subsister. L'exemple qu'il en donne, c'est celui d'un terrain qui est pris, par autorité publique, pour en faire un grand chemin, une église ou un cimetière. Il est clair qu'il s'agit dans ce passage de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dans l'ancien droit, cependant, il y avait un cas où l'acquisition par la Couronne, à quelque titre que ce fût, éteignait un droit réel et privilégié. C'est le cas des droits seigneuriaux, le roi ne pouvait être le vassal de son sujet. Le seigneur pouvait alors réclamer une indemnité du cinquième du prix d'acquisition, mais les droits seigneuriaux étaient éteints pour toujours. Voy. la décision du conseil privé dans la cause des *Soeurs de l'Hôtel-Dieu de Montréal* v. *Middlemiss*, 22 L.C.J., 149.

(4) Le juge Langelier croit que cette exception se rapporte aux biens de fabrique. Il ajoute que si un immeuble est déjà hypothéqué lorsqu'il est acquis par la fabrique, l'hypothèque continue d'exister. Cela est très vrai, mais il me paraît également vrai de dire que, sauf le cas de l'expropriation, la couronne acquiert un immeuble avec les hypothèques qui le grèvent.

rescision, il n'est pas exact de dire que l'hypothèque est éteinte lorsque la condition résolutoire est accomplie ou que la condition suspensive est défaillie, car l'hypothèque, comme le droit du constituant lui-même, est censée n'avoir jamais existé. Il n'y a du reste aucune difficulté à appliquer le principe de notre article.

Il faut cependant distinguer entre la résolution du droit de celui qui a créé l'hypothèque, par exemple par l'accomplissement de la condition résolutoire, et l'annulation de son titre. A cet égard la cour d'appel a jugé dans la cause de *Barsalou* v. *The Royal Institution for the Advancement of Learning* (R.J.Q., 5 B.R., 383), que la révocation d'une vente sur action paulienne ne préjudicie pas à l'hypothèque consentie par l'acheteur en faveur d'un tiers de bonne foi qui lui a avancé des fonds. Dans le même sens, voy. *Normandin* v. *Les religieuses carmélites d'Hochelaga,* 3 D.C.A., 329.

III. Confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée. — On ne peut avoir hypothèque ou privilège sur sa propre chose, partant, la confusion des qualités de propriétaire et de créancier éteint le privilège ou l'hypothèque. Il faut cependant que le titre d'acquisition soit bon, s'il est annulé, si, en d'autres termes, l'acquéreur est évincé, l'hypothèque ou le privilège revit comme s'il n'y avait jamais eu confusion. Notre article veut que l'éviction ait lieu pour une cause qui ne dépende pas du créancier acquéreur; si la cause d'éviction lui est imputable, par exemple, s'il ne paie pas le prix et que la vente soit résolue en vertu d'une clause résolutoire contenue en l'acte, il faut décider que l'hypothèque ou le privilège demeurera éteint. C'est dire, dans le langage des vieux auteurs, que l'éviction doit arriver *ex causâ antiquâ et necessariâ* pour que le droit privilégié ou hypothécaire revive.

IV. Remise expresse ou tacite du privilège ou de l'hypothèque. — Il va sans dire que si le créancier remet le privilège ou l'hypothèque, il ne peut plus le réclamer. Mais la remise étant un acte de disposition, elle doit émaner d'une personne ayant pleine capacité d'aliéner, et elle ne doit être affectée d'aucun vice qui détruise le consentement libre, comme l'erreur, le dol ou la violence. Ainsi le mineur, l'interdit, ou son tuteur ou curateur non autorisé, et la femme mariée sans le consentement de son mari ne peuvent remettre le privilège ou l'hypothèque. Un fondé de pouvoir ne le peut non plus sans un mandat exprès.

Notre article dit que la remise peut être expresse ou tacite, et en cela il est conforme aux principes. Il n'y a pas de difficulté à l'égard de la remise expresse, car il ne s'agit que de donner effet à la volonté exprimée par le créancier. Remarquons toutefois qu'un créancier hypothécaire peut renoncer à son rang, en d'autres termes, céder la priorité d'hypothèque à un autre créancier hypothécaire, sans perdre son hypothèque dont il affaiblit seulement l'efficacité par sa renonciation. Si on prétend qu'il y a eu remise tacite, le tribunal prononcera, mais il va sans dire que cette remise ne se présumera pas. Pothier (n° 194) enseigne que le consentement à l'aliénation sans réserve du droit d'hypothèque, ou le consentement que l'immeuble soit hypothéqué en faveur d'un autre créancier, emporte renonciation tacite à l'hypothèque, car la seule explication de ce consentement, dont le propriétaire n'avait nullement besoin pour aliéner ou hypothéquer son immeuble, c'est que le créancier hypothécaire a voulu que l'immeuble fût vendu ou hypothéqué libre de son hypothèque (5). Il faudra sans doute se de-

(5) Voy. en ce sens, la décision du juge en chef Meredith dans la cause de *Symes* v. *McDonald*, 9 L.C.R., 182.

mander s'il y a eu renonciation absolue ou seulement cession de priorité ou consentement à ne point se prévaloir de l'hypothèque à l'égard de l'acquéreur (6). Et la remise de l'hypothèque, par le consentement à l'aliénation, ne peut être opposée au créancier si l'aliénation n'a pas eu lieu ou si elle a été résolue. En général, il faut que le débiteur, en aliénant l'immeuble, se soit conformé aux conditions prescrites par le créancier, mais l'aliénation à des conditions plus avantageuses ou à un prix plus élevé, ne serait pas une violation de la permission de vendre. Ainsi, le consentement à une aliénation à titre onéreux n'autoriserait pas une donation entre vifs, mais quand le créancier permet la donation, on décide qu'il ne saurait se plaindre de la vente, à moins que la donation n'ait été permise qu'en faveur d'une personne désignée (7). On conçoit qu'il n'y a en tout cela qu'une question de fait et d'appréciation abandonnée à l'arbitrage des tribunaux.

La simple connaissance de l'aliénation ou de la constitution de l'hypothèque, ou le fait que le créancier hypothécaire aurait concouru à l'aliénation ou la constitution d'hypothèque comme notaire rédacteur de l'acte, ne suffirait pas pour constituer une remise tacite de l'hypothèque. Mais Pothier (n° 197) croyait que si l'acte comportait que l'immeuble était franc d'hypothèques, le notaire qui recevrait cet acte ou y comparaîtrait comme témoin serait censé renoncer à sa propre hypothèque.

V. Extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi le cas de

---

(6) On présumera plus facilement que, lorsque le créancier hypothécaire a consenti à la création d'une nouvelle hypothèque, il n'a entendu que céder son rang et non abandonner son droit. (Voy. l'art. 2048.)

(7) Pothier, nos 198 et suiv.

l'article 1197. — Il est clair que le privilège et l'hypothèque constituant un accessoire de la créance, l'extinction de cette créance les fait disparaître. Peu importe du reste le mode d'extinction de la dette, paiement, novation, compensation ou autre cause, si cette extinction est totale, c'est-à-dire si elle fait disparaître toute la dette, il ne peut plus être question de privilège ou hypothèque.

Remarquons, toutefois, à l'égard de la novation, que le créancier peut se réserver le bénéfice des privilèges et hypothèques de l'ancienne créance pour assurer le paiement de la créance qui lui est substituée (art. 1176); dans ce cas, les privilèges et hypothèques survivent à la créance qu'ils garantissaient.

La réserve des privilèges et hypothèques doit être expresse. On ne saurait donner effet à une réserve tacite.

Une question sur laquelle il y a controverse, c'est de savoir si, lorsque la dette a été éteinte par la dation en paiement, et que le créancier est évincé de la chose ainsi donnée, les privilèges et hypothèques revivent après l'éviction. L'affirmative était enseignée dans l'ancien droit par Pothier et par Domat; c'est au contraire la solution négative qui réunit la majorité des suffrages sous le code Napoléon (8).

On dit qu'un tel paiement se fait en vertu d'une convention, qui a pu n'exister qu'un instant, par laquelle le créancier a consenti à recevoir une chose en paiement de sa dette, que cette convention constitue une novation de l'ancienne dette, et que s'il n'y a pas eu réserve expresse des privilèges et hypothèques ils ne passent point à la nouvelle dette.

J'admettrais cette doctrine s'il s'agissait réellement de la promesse de donner une chose en paiement d'une dette, laquelle promesse, dans l'intention des parties, ce

(8) Baudry-Lacantinerie, n° 2251 et renvois.

qui arrivera fort rarement, aurait été substituée à l'ancienne dette éteinte par voie de novation. Dans ce cas, il faudrait réserver expressément les privilèges et hypothèques. Mais dans le cas de la dation en paiement pure et simple, qui est rendue parfaite par la livraison, rien n'est plus éloigné de la pensée des parties que de substituer une dette à une autre; au contraire, elles veulent éteindre, par le paiement, la seule dette qui existe entre elles. Il est vrai que cette dation en paiement équivant à vente et qu'elle donne naissance à une créance de garantie que le *solvens* doit à son créancier au cas d'éviction. Mais cette créance de garantie n'est pas substituée à l'ancienne créance et il ne peut y avoir novation. Si donc la dation en paiement se trouve nulle par suite de l'éviction du créancier de la chose qu'il avait acceptée en paiement, le créancier peut, ou bien exercer son ancienne créance, et partant se prévaloir des privilèges et hypothèques qui la garantissaient (Pothier, *Vente,* n° 604), ou bien intenter une action en garantie contre son débiteur. Dans aucun cas, à mon avis, on ne peut dire qu'il y a eu novation.

A l'appui de l'opinion contraire, on cite l'article 2038 du code Napoléon, que notre article 1960 a textuellement reproduit, et qui dit que l'acceptation volontaire que le créancier a faite d'un immeuble ou d'un effet quelconque en paiement de la dette principale, décharge la caution, encore que le créancier vienne à en être évincé.

Mais cette disposition est appuyée sur l'autorité de Pothier (*Obligations,* n° 406), et cet auteur base son sentiment, non pas sur le motif que la dette a été définitivement éteinte par la dation en paiement, au contraire, il enseigne que la dette revit lorsqu'il y a eu éviction, mais sur cette règle d'équité que *nemo ex alterius facto praegravari debet.* La caution souffrirait préjudice si, le débiteur étant devenu insolvable après la dation en paie-

ment, le créancier évincé lui demandait de payer la dette qu'elle avait cautionnée. Sans cette dation en paiement, qui paraissait avoir éteint la dette, la caution aurait sans doute pris des mesures de forcer le débiteur à la libérer du cautionnement. Elle a été empêchée de prendre ces mesures par l'acceptation que le créancier a faite de la dation en paiement. On causerait donc un grave préjudice à la caution si on lui demandait, à raison de l'éviction du créancier, de payer la dette du débiteur devenu insolvable. Pour ces motifs, Pothier enseignait que le cautionnement était éteint alors que la dette subsistait encore (9).

Je crois donc devoir suivre le sentiment de Pothier et de Domat et décider que les privilèges et hypothèques revivent lorsque le créancier a été évincé de la chose donnée en paiement, mais je n'irai pas jusqu'à dire qu'ils auraient, après l'éviction, le même rang que lors de la dation en paiement, car on porterait préjudice à des tiers de bonne foi qui, sur la foi de l'extinction du privilège ou hypothèque par la dation en paiement, auraient avancé des fonds au débiteur. Je dois ajouter que si, après la dation en paiement, l'enregistrement de l'hypothèque a été radié, cette radiation mettra fin à l'hypothèque, qui ne peut subsister sans enregistrement.

Dans une cause de *Marcoux* v. *Guay,* R.J.Q., 21 C.B.R. 162, la cour d'appel a décidé que le vendeur d'un immeuble, dont le prix est garanti, pour partie, par une hypothèque sur un autre immeuble de l'acheteur, qui consent à libérer celui-ci en reprenant l'immeuble vendu, ne peut valablement stipuler, dans l'acte de rétrocession,

---

(9) Dans mon tome 8, p. 388, en commentant l'article 1960, j'ai dit que la dette et le cautionnement se trouvent éteints malgré l'éviction. Pour les raisons données plus haut, il faut dire que seul le cautionnement est éteint, lorsque le créancier est évincé de la chose donnée en paiement.

qu'il retient l'hypothèque accessoire à titre de dommages, lorsque l'immeuble qui en avait été frappé n'est plus la propriété de l'acheteur.

La compensation éteignant la créance, éteint également les hypothèques. Mais si le débiteur paie la créance qui était compensée, il peut sans doute réclamer le montant qu'il a payé et qu'il ne devait pas, mais il ne peut réclamer les privilèges et hypothèques qui assuraient le paiement de sa propre créance, à moins qu'il n'ait eu juste cause d'en ignorer l'existence au temps du paiement. C'est la disposition de l'article 1197 auquel notre article renvoie.

VI. Le décret forcé et autres ventes qui en ont l'effet et l'expropriation pour cause d'utilité publique. — Le décret — il n'est pas nécessaire de le qualifier de forcé, il l'est toujours — éteint les privilèges et hypothèques, qui viennent à leur rang respectif sur la distribution du prix. Quant à l'immeuble, il se trouve purgé de tout droit privilégié ou hypothécaire qui l'affectait auparavant. Il n'y a qu'une exception, les rentes seigneuriales qui remplacent les droits seigneuriaux, mais les arrérages de ces rentes échus lors du décret n'ont plus de privilège. Voy. l'art. 781 C.P.C.

Notre article parle des autres ventes qui ont l'effet du décret et de la licitation forcée. L'article 1054 C.P.C. dit que la licitation forcée a l'effet du décret, mais je ne connais pas d'autres ventes qui soient assimilées au décret. Ainsi, la vente faite par le curateur à la cession de biens ne purge pas les privilèges et hypothèques ; le plus souvent, cependant, cette vente n'est autorisée que lorsque les créanciers privilégiés et hypothécaires ont consenti que l'immeuble soit vendu libre de leurs créances, qui sont alors colloquées sur le prix. Il en est autrement lorsque la vente se fait par le shérif sur mandat du cura-

teur (art. 879 C.P.C.), car cette vente est un véritable décret.

L'expropriation pour cause d'utilité publique est, d'après notre article, une autre cause d'extinction des privilèges et hypothèques. Mais il convient de remarquer que les lois d'expropriation ne paraissent pas reconnaître ce principe d'une manière aussi formelle. Ainsi, aux termes de l'article 7599 S.R.Q., il faudrait encore, après l'expropriation et le dépôt de l'indemnité en cour, des procédures en ratification de titre. Cependant, il est indiscutable que le seul fait de l'expropriation, pourvu que l'indemnité soit payée, purge tous les privilèges et hypothèques, et ici on n'excepte pas les rentes seigneuriales (10).

VII. Le jugement en ratification de titre. — Le but de ce jugement est d'effectuer la purge des privilèges et hypothèques. On n'y a recours que lorsqu'il existe un doute quant aux réclamations privilégiées ou hypothécaires qui peuvent affecter un immeuble, ou bien lorsque la loi l'ordonne. Il en est traité aux articles 1067 et suivants du code de procédure civile.

VIII. La prescription. — Il peut être question des deux espèces de prescription, la prescription acquisitive et la prescription libératoire. Ainsi, on peut acquérir par prescription la propriété d'un immeuble et se libérer des privilèges et hypothèques qui le grèvent par la possession décennale avec titre et bonne foi (art. 2251). Ou bien la prescription libératoire peut éteindre la dette et le privilège ou l'hypothèque disparaîtra par voie de conséquence. Il n'est pas nécessaire d'en dire davantage ici.

---

(10) Voy., du reste, la disposition formelle de l'article 1590.

TITRE DIX-HUITIEME

DE L'ENREGISTREMENT DES DROITS REELS.

L'objet que ce titre se propose, c'est la protection des tiers. Il est vrai que les contrats n'ont d'effet qu'entre les parties et qu'ils n'en ont pas quant aux tiers (art. 1023). Cependant, quand l'une de ces parties propose un contrat à un tiers, par exemple la vente d'un immeuble, le tiers a intérêt à connaître les conventions par lesquelles le droit de propriété du vendeur a pu être modifié ou amoindri, car son vendeur ne pourra lui transporter plus de droit qu'il n'en a lui-même. Il faut donc que tous les contrats qui modifient, amoindrissent ou affectent le droit de propriété des immeubles puissent être connus de tout le monde, et le moyen de les faire connaître, c'est le système de publicité que nous appelons l'*enregistrement des droits réels*. Il n'est question ici que des *droits réels*, c'est-à-dire ceux qui affectent directement la chose elle-même. Le même intérêt n'exige pas la publicité des *droits personnels*, tant qu'ils conservent cette qualité, car ils n'affectent les choses qu'indirectement. Ce ne sont donc que les droits réels, et, d'une manière presque exclusive, les droits réels qui affectent les immeubles, qui sont soumis à l'enregistrement.

Dans l'ancien droit il n'y avait pas de système général de publicité. On n'en éprouvait probablement pas le besoin, car les transactions étaient peu nombreuses et on pouvait facilement se rendre compte de l'état de chaque immeuble. Il n'en a pas été de même depuis un siècle, et toutes les nations se sont efforcées à simplifier et faciliter les transactions immobilières en établissant des bureaux où l'on peut facilement trouver le dossier, si je puis m'exprimer ainsi, de chaque immeuble.

Toutefois certains contrats étaient autrefois assujettis à des mesures de publicité. Aussi, il fallait insinuer et publier les donations et les substitutions, mais ce n'était pas uniquement pour protéger les tiers, mais plutôt, surtout dans le cas des donations, pour décourager les dispositions à titre gratuit et les porter à la connaissance des héritiers du donateur ou disposant. A ces exceptions près, les actes conférant des droits réels pouvaient rester inconnus jusqu'au moment où il plaisait au propriétaire ou au créancier de les produire. On conçoit donc qu'il pouvait ainsi arriver des surprises bien désagréables et bien dommageables pour les tiers.

Nos lois d'enregistrement datent de 1841, 4 Vict., ch. 30. On a depuis perfectionné, sans le modifier radicalement, le système de publicité qui fut alors adopté par le Conseil Spécial. La modification la plus importante qu'on y ait faite, c'est l'adoption d'un cadastre qui donne un numéro à chaque immeuble de la province.

CHAPITRE I.

Dispositions générales.

I. Définition de l'enregistrement. Sa nécessité. — L'enregistrement est une mesure de publicité prescrite dans l'intérêt des tiers. Entre les parties, il est indifférent qu'un acte soit ou ne soit pas enregistré. Mais, en l'absence d'enregistrement, cet acte, s'il confère un droit réel, ne peut en principe être opposé aux tiers dont les droits sont enregistrés. A l'égard des tiers possesseurs ou acquéreurs de droits réels, on peut donc dire que l'acte n'existe pas, ou du moins ne peut produire d'effet, tant qu'il n'est pas enregistré.

Ce principe est énoncé par l'article 2082 qui se lit comme suit :

2082. "L'enregistrement des droits réels leur donne "effet et établit leur rang suivant les dispositions conte- "nues dans ce titre."

L'article 2083 développe la même idée en ces termes:

2083. "Tout droit réel soumis à la formalité de l'en- "registrement a effet du moment de son enregistrement "à l'encontre des autres créanciers dont les droits n'ont "été enregistrés que subséquemment ou ne l'ont pas été. "Si néanmoins un délai est accordé pour enregistrer un "titre et que l'enregistrement soit effectué dans ce délai, "ce titre a son effet à l'encontre même des créanciers "subséquents qui ont priorité d'enregistrement."

Comme rédaction, ces deux articles laissent à désirer. C'est aller trop loin que de dire d'une manière générale, avec l'article 2082, que l'enregistrement des droits réels leur donne effet. Ce n'est qu'à l'égard des tiers que l'efficacité des droits réels dépend de leur enregistrement, et encore faut-il, dans la plupart des cas, que les droits de ces tiers soient enregistrés, et alors il ne s'agit que d'une question de rang. D'autre part, la disposition de l'article 2083 est trop restreinte, car il ne parle que de *créanciers* dont les droits ont été enregistrés, ce qui suppose un privilège ou une hypothèque adverse. L'idée qui découle suffisamment des deux articles, c'est que tout droit réel doit être enregistré si on veut l'invoquer à l'encontre de tiers dont les droits sont enregistrés, et que le rang de chaque créance privilégiée ou hypothécaire s'établit par la date de son enregistrement. Encore, cette formule n'est-elle pas assez complète pour comprendre l'hypothèque, qui doit être enregistrée même à l'encontre des créanciers chirographaires, car sans cela elle n'a aucune existence quelconque.

Du reste, un droit réel peut être un droit de propriété ou un droit de gage *latissimo sensu*. Si c'est un droit de propriété, la formalité de l'enregistrement est essentielle pour empêcher l'auteur du propriétaire de vendre ou hypothéquer l'immeuble en faveur d'un autre qui ferait enregistrer son titre. Si c'est un droit de gage, l'enregistrement est nécessaire pour assurer son rang et même son existence en certains cas. On voit donc que l'enregistrement est une condition extrinsèque d'efficacité de certains contrats. Comme le dit l'article 2083, dans les cas où la loi accorde un délai pour enregistrer un titre, l'enregistrement effectué dans ce délai prend effet de la date du titre, même à l'encontre de créanciers subséquents qui auraient priorité d'enregistrement (1).

Je ne citerai que quelques solutions de la jurisprudence au sujet de ces deux articles.

Dans une ancienne cause de *Carrier* v. *Angers*, 3 L. C. R., 42, il a été jugé que la perte du titre par force majeure ne dispense pas de la formalité de l'enregistrement.

L'enregistrement ne valide pas un titre nul à l'encontre des droits du véritable propriétaire, alors même que celui-ci n'a pas enregistré son titre: *Stuart* v. *Bowman*, cour d'appel, 3 L.C.R., 308.

Dans la cause de *Charlebois* v. *Cahill*, 20 L.C.J., 27, le juge Torrance a considéré, comme équivalent à l'acceptation d'un tiers, l'enregistrement d'un contrat de mariage qui conférait un avantage à ce dernier.

Toute transmission d'un immeuble, de quelque manière qu'elle se produise, est soumise à l'enregistrement pour pouvoir être valablement invoquée à l'encontre des tiers, et rien n'exempte de cette formalité le titre octroyé

(1) Voy. toutefois ce que j'ai dit en mon tome 5, p. 52, de l'enregistrement des substitutions.

par le shérif d'une vente faite par lui: *Dufresne* v. *Dixon,* cour d'appel, 32 L.C.J., 80; cour suprême, 16 Supreme Court Reports, 596.

L'enregistrement d'un acte résilié entre les parties ne peut faire revivre cet acte alors même que l'acte de résiliation n'aurait pas été enregistré: cour d'appel, *Longpré* v. *Valade,* 1 D.C.A., 34.

L'hypothèque judiciaire acquise par l'enregistrement d'un jugement sur un immeuble n'est pas affectée par l'enregistrement subséquent d'une vente qui avait été faite à un tiers antérieurement à l'enregistrement du jugement: *Adam* v. *Flanders,* cour d'appel, 25 L.C.J., 25. Même principe: *Tellier* v. *Pagé,* cour de revision, 2 L.N., 156 (2).

II. Droits réels qui sont exempts d'enregistrement. — En principe tout droit réel doit être enregistré. Cette règle comporte cependant quelques exceptions que l'article 2084 énumère comme suit:

2084. "Sont exempts de la formalité d'enregistrement:

"1. Les privilèges mentionnés en premier, quatrième, cinquième, sixième et neuvième lieu, dans l'article 2009;

"2. Les titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc alleu ou en franc et commun soccage;

---

(2) Dans la cause de *Lionais* v. *Hendershot,* R.J.Q., 35 C.S. 70, le juge Guerin a jugé que l'enregistrement, comme affectant des immeubles déterminés, d'une convention sous seing privé qui ne confère aucun droit réel et ne se rapporte à aucun, est illégal, et que le propriétaire de ces immeubles peut en demander la radiation.

"3. Les hypothèques de la Couronne créées en vertu "de l'Acte pour venir en aide aux victimes des incendies "de Québec, 9e V., ch. 62;

"4. Les droits seigneuriaux et les rentes consti- "tuées pour leur rachat;

"5. Les créances des compagnies d'assurance mu- "tuelle pour contribution payable par les assurés;

"6. Les créances des compagnies pour l'empierre- "ment des chemins contre leurs membres et ceux qui "sont tenus à l'entretien de ces chemins."

Reprenons cette liste des droits réels qui sont exemptés de l'enregistrement.

1° Il y a d'abord les privilèges suivants:

(*a*) **Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun.** — On conçoit qu'il ne peut être question de faire enregistrer le privilège des frais de justice, car ces frais ordinairement précèdent immédiatement la distribution;

(*b*) **Les frais de labours et de semences.** — Pour une raison analogue, on devait les exempter d'enregistrement; on suppose que l'immeuble est vendu avant la récolte faite (art. 2010), et les tiers qui voient l'état de l'immeuble n'ont pas besoin de recourir au bureau d'enregistrement pour apprendre que cet immeuble a été ensemencé;

(*c*) **Les cotisations et répartitions.** — Les cotisations sont constatées par les registres et rôles de la municipalité et n'ont pas besoin d'autre publicité (3). La

(3) Ces cotisations compensent les taxes d'écoles: *School Commissioners of Westmount* v. *Pitt*, R.J.Q., 24 C.S., 7.

raison d'exempter les répartitions pour la construction des églises et autres édifices religieux de la formalité de l'enregistrement n'est pas aussi apparente, car la loi n'exige pas le dépôt en un bureau public du rôle de cotisation après son homologation, et il faut, le cas échéant, faire des recherches pour déterminer si l'immeuble est grevé d'une répartition;

(*d*) **Les droits seigneuriaux.** — Ces droits frappent tout immeuble situé dans une seigneurie, à moins qu'on ne fasse voir qu'il y a eu commutation. Partant les tiers n'ont pas besoin que l'existence de ces droits soit rendue publique par l'enregistrement. Mais on a jugé que cette exemption d'enregistrement ne s'étendrait pas à des intérêts sur droits seigneuriaux réclamés en vertu d'une convention spéciale: *Ex parte Mailloux,* 3 L.C.R., 192; *Moge* v. *Lapré,* 1 L.C.J., 55.

(*e*) **Les gages des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel.** — C'est sans doute pour favoriser les créanciers de ces gages que la loi les dispense de faire enregistrer leurs créances. D'ailleurs, le montant en est généralement minime.

Ajoutons que le journalier, l'ouvrier et le constructeur n'ont pas besoin de faire enregistrer leurs réclamations pendant qu'ils sont occupés aux travaux (art. 2013*b*).

2° **Les titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc alleu ou en franc et commun soccage.**

C'est l'ancienneté de ces titres qui les a fait exempter de la formalité de l'enregistrement. D'ailleurs, personne ne songerait à les contester.

3° Les hypothèques de la Couronne créées en vertu de l'Acte pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec de la 9e V., ch. 62.

Cette exception, insérée au code alors qu'elle pouvait encore s'appliquer, peut être regardée maintenant comme ne trouvant plus d'application. Ce serait une erreur que d'en conclure que les hypothèques de la Couronne en général ne requièrent pas l'enregistrement. A cet égard la Couronne se trouve sur le même pied que les créanciers hypothécaires ordinaires (art. 2086).

4° Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachat.

Nous avons vu que le privilège qui résulte des droits seigneuriaux est exempté de l'enregistrement. Il en est de même du droit lui-même et des rentes qui en tiennent lieu.

5° Les créances des compagnies d'assurance mutuelle pour contribution payable par les assurés.

Tout ce qu'on peut dire, c'est que c'est ici une faveur du législateur. Nous avons vu ailleurs que ces compagnies jouissent d'une hypothèque légale. Evidemment la loi a voulu favoriser leur création, mais l'exemption d'enregistrement dont elles jouissent n'a pas sa raison d'être, car rien n'indique au tiers que cette hypothèque grève les immeubles de leur débiteur.

On se rappellera qu'aux termes de l'article 2033, l'hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle prend rang à compter de la date du billet de dépôt. Les hypothèques donc qui ont été enregistrées après cette date seront primées par la créance née du billet de dépôt.

6° Les créanciers des compagnies pour l'empierrement des chemins contre leurs membres et ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins.

Cet alinéa a été ajouté au code par les statuts refondus de 1888, article 5832, pour favoriser la création et le fonctionnement, dans l'intérêt public, de ces compagnies. Voir *supra*, p. 59, ce qui a été dit du privilège dont elles jouissent.

III. La connaissance d'un droit ne supplée pas au défaut d'enregistrement. — Sauf ces exceptions dont l'énumération est limitative, tout droit réel frappant un immeuble doit être enregistré. Mais le but de l'enregistrement étant de rendre publics les droits qui grèvent un immeuble, le créancier de ces droits peut-il, à l'égard d'un tiers, suppléer au défaut d'enregistrement par la preuve que le tiers connaissait l'existence de ce droit?

D'après les principes, la solution de cette question souffrirait difficulté, car le but de l'enregistrement est de porter à la connaissance des tiers les droits réels qui pourraient leur être opposés, et celui qui a acquis cette connaissance paraîtrait n'avoir pas intérêt à se plaindre du défaut d'enregistrement. Cependant le code, envisageant un cas particulier, répond à cette question dans la négative.

C'est la disposition 2085 qui se lit comme suit:

2085. "L'avis reçu ou la connaissance acquise d'un "droit non enregistré appartenant à un tiers et soumis à la "formalité de l'enregistrement, ne peut préjudicier aux "droits de celui qui a acquis pour valeur, en vertu d'un "titre dûment enregistré, sauf les cas où l'acte procède "d'un failli."

Les codificateurs font remarquer qu'une erreur de traduction dans la version française de l'ordonnance de l'enregistrement avait donné une trop grande extension à la règle que la connaissance d'un acte qui aurait dû

être enregistré, ne peut suppléer au défaut d'enregistrement, et ils ont rédigé l'article 2085 dans le but de limiter cette règle au cas de l'acquéreur à titre onéreux.

Les codificateurs font aussi la remarque que cette disposition est en substance la même que l'article 1071 du code Napoléon. Il me semble, au contraire, que l'article 1071, qui se trouve dans le chapitre qui traite de la substitution permise, est d'un effet général, car il dit que "le défaut de transcription ne pourra être suppléé ni re-"gardé comme couvert par la connaissance que les créan-"ciers ou les tiers acquéreurs pourraient avoir eue de la "transcription." Les auteurs appliquent cette disposition généralement à la transcription d'autres actes que ceux qui créent des substitutions. Et ils enseignent que l'acquéreur, même de mauvaise foi à cause de sa connaissance d'un acte antérieur non transcrit, peut opposer le défaut de transcription. Pour qu'il n'y soit pas recevable, il faut qu'il y ait eu de sa part concours frauduleux avec son auteur pour priver de ses droits un acquéreur antérieur qui aurait négligé de faire transcrire son titre, car la fraude fait exception à toutes les règles. Mais la simple connaissance de l'acte antérieur, disent-ils, ne constitue pas cette fraude (4).

Comme je l'ai dit, la règle de l'article 2085 est restreinte au cas de l'acquisition à titre onéreux, ce qui comprend la vente ou la donation onéreuse. La donation pure et simple est exclue de son application, de sorte qu'on pourra toujours opposer au donataire sa connaissance de l'acte non enregistré.

Il faut donc regarder l'article 2085 comme portant une exception à la règle de l'article 2098 en tant que des donataires successifs du même immeuble sont concernés.

---

(4) Baudry-Lacantinerie, *Obligations*, t. Ier, nos 396, 397; Fuzier-Herman, Répertoire, v° *Transcription*, n° 713.

D'après ce dernier article, celui de deux qui fait enregistrer son titre le premier a la préférence. Mais on suppose que le second donataire n'a pas connu l'existence de la première donation, car s'il l'a connue, il ne pourra opposer le défaut d'enregistrement au premier donataire.

L'article 2085 ne s'applique pas lorsque "l'acte procède d'un failli". Il est douteux, cependant, que ce soit là une exception à la règle de l'article 2085. Nous verrons que l'enregistrement d'un titre d'acquisition de droits réels dans ou sur les biens immobiliers d'une personne, fait dans les trente jours qui précèdent sa faillite, est sans effet. A plus forte raison en est-il ainsi après la faillite consommée. La connaissance que l'acquéreur a pu avoir d'un acte antérieur non enregistré n'est pas la cause de la nullité de son enregistrement.

Il a été assez souvent question de l'article 2085 dans notre jurisprudence. Je puis énumérer sommairement diverses causes où on s'est contenté de l'appliquer. Ce sont: *Thibault* v. *Dupré,* 5 L.C.R., 393; *Farmer* v. *Devlin,* 15 R.L., 621; *Charlebois* v. *Sauvé,* 15 R.L., 653; M.L.R., 3 S.C., 312; *La fonderie de Plessisville* v. *Brisson,* R.J.Q., 33 C.S., 23.

On a jugé dans la cause de *Jeannot* v. *Compagnie de prêt et crédit foncier,* 24 L.C.J., 28, que la mention faite dans un acte d'obligation qu'il existe une hypothèque antérieure ne suffit pas pour donner priorité au créancier de cette hypothèque qui n'a pas fait enregistrer son titre.

Cependant, si l'acquéreur d'un immeuble s'est obligé à souffrir une servitude de passage, il ne peut échapper à cette obligation en plaidant défaut d'enregistrement de l'acte constitutif de la servitude: *Dunn* v. *Wiggins,* cour d'appel, 4 D.C.A., 89.

Il a été jugé, dans la cause de *Barbe* v. *Barbe,* R.J.Q., 20 C.S., 119, cour de revision à Montréal, que l'article 2085 ne s'applique pas à un donataire d'un immeuble, de

manière qu'on ne puisse lui opposer sa connaissance d'un droit non enregistré appartenant à un tiers, mais qu'il en est autrement lorsque les charges de la donation égalent la valeur de la chose donnée. Dans la même cause, la majorité des juges étaient d'avis que la seule connaissance d'un droit antérieur non enregistré ne suffit pas pour constituer une fraude suffisante pour affecter la validité du titre de l'acquéreur (5).

On a appliqué l'article 2085 au cas d'un transport judiciaire non enregistré, résultant d'une saisie-arrêt, et on a donné la préférence à un cessionnaire subséquent qui s'était conformé aux lois de l'enregistrement: *Lalonde* v. *Garand,* Pagnuelo, J., R.J.Q., 2 C.S., 339. Voy. *infra* mes remarques sur l'article 2127.

IV. Rang des créances privilégiées non enregistrées. — Le principal effet de l'enregistrement des créances est de fixer leur rang. Mais ce n'est pas à dire qu'à défaut d'enregistrement, il n'y a rien qui puisse faire préférer une créance privilégiée à une autre créance privilégiée non enregistrée, ou une telle créance à une créance chirographaire. Au contraire, entre deux créances privilégiées non enregistrées, la préférence se détermine d'après l'ordre des privilèges, et si elles sont de même rang, la préférence est donnée à la plus ancienne; d'autre part, la créance privilégiée prime toujours les créances chirographaires. C'est ce que porte en ces termes l'article 2094 que les codificateurs ont, à tort à mon avis, placé à la fin de ce chapitre:

2094. "Les créances privilégiées non enregistrées "ont leur effet à l'égard des autres créances non enregis- "trées, suivant leur rang ou leur date et sont préférées

(5) Dans le même sens, voy. *Ross* v. *Daly,* 3 L.C.R., 393.

"aux simples créances chirographaires; sauf les excep-"tions contenues aux articles 2090 et 2091."

Ces exceptions sont celles qui défendent l'enregis-t[illegible]nt après la faillite du débiteur ou après la saisie de l'immeuble.

Dans la cause de *Bérubé* v. *Morneau* (14 Q.L.R., 90), le juge Cimon a décidé que le privilège de bailleur de fonds, s'il n'est pas enregistré, ne donne pas lieu à l'action hypothécaire, bien qu'il soit préféré aux créances chirographaires. Cela paraît très évident. Il n'y a pas d'hypothèque à l'égard des tiers sans enregistrement et partant il n'y a pas alors ouverture à l'action en déclaration d'hypothèque. Pour cette raison, on ne saurait appliquer à l'hypothèque ce que l'article 2094 dit du privilège.

[illegible]a été jugé par la cour de revision dans la cause de *Duval* v. *Grant*, R.J.Q., 33 C.S., 323, que le privilège sur les immeubles accordé au médecin pour frais de dernière maladie est préféré aux créances hypothécaires, sans égard à la date de l'enregistrement de l'un ou des autres.

V. Personnes qui peuvent requérir l'enregistrement et à qui on en peut opposer le défaut. — Puisque tous les actes créant des droits réels doivent être enregistrés, il s'ensuit que le défaut d'enregistrement peut être opposé à toute personne quelconque, sans égard à sa capacité civile. Pour cette raison l'article 2086 porte que "le défaut d'enregistrement peut être opposé même "à l'encontre des mineurs, des interdits, des femmes sous "puissance de mari et de la Couronne".

Et pour cette même raison l'article 2087 ajoute que "l'enregistrement peut être requis par le mineur, l'inter-

"dit, ou la femme mariée, eux-mêmes, ou par toute per-
"sonne quelconque pour eux" (6).

Ces dispositions ne peuvent donner lieu à aucune difficulté. Il va sans dire que le tuteur et le curateur doivent veiller à l'enregistrement des droits réels acquis par leur pupilles, et cela sous peine de tout dommage que le défaut d'enregistrement peut entraîner.

Du reste, peu importe celui qui requiert l'enregistrement, car tous ceux dont les droits sont énoncés en l'acte en profitent. L'article 2093 que je puis citer ici le dit:

2093. "L'enregistrement a effet en faveur de toutes
"les parties dont les droits sont mentionnés dans le do-
"cument présenté."

Le mot "mentionné" est vague. Il est clair qu'une mention quelconque ne suffirait pas, mais la nature du droit et sa qualité, ainsi que le nom du créancier doivent être énoncés. Autrement, le créancier qui n'a pas fait enregistrer son titre pourrait se prévaloir du fait que dans un autre acte on mentionne sommairement sa créance. Je crois que la mention pour donner effet à un tel droit doit être complète. Je crois aussi que la mention ne doit pas être un renvoi à un autre acte non enregistré.

L'article 2093 a été appliqué dans la cause de *Leclerc* v. *Martin*, 17 Q.L.R., 177, où il s'agissait d'un jugement enregistré à la demande de l'avocat qui avait obtenu distraction de dépens, et on a jugé que cet enregistrement avait effet en faveur de la partie représentée par l'avocat, pour les droits de cette partie mentionnés au jugement.

Dans une autre cause, un tiers qui devait consentir à un acheteur un prêt garanti par une hypothèque sur l'immeuble acheté, avait fait enregistrer par sommaire le

(6) L'article 2139 C.N. est au même effet.

titre de cet acheteur, sans y faire mention du fait que le vendeur avait réservé son privilège de bailleur de fonds. Le tiers fit ensuite le prêt et se fit donner une hypothèque sur l'immeuble, laquelle hypothèque fut enregistrée avant l'acte de vente. Dans ces circonstances, la cour d'appel décida que le créancier hypothécaire primait le vendeur dont les droits n'étaient pas mentionnés au sommaire enregistré: *Charlebois* v. *La société de construction métropolitaine,* 24 L.C.J., 20.

Dans la cause de *Mallette* v. *Hudon,* 21 L.C.J., 190, on a jugé que l'enregistrement au long d'un acte de vente, dans lequel se trouvait une indication de paiement, en faveur d'un tiers, d'une partie du prix de vente, ne comporte pas acceptation de cette indication de paiement.

VI. Effets de l'enregistrement. — Les effets de l'enregistrement, je l'ai dit, sont de rendre l'acte opposable aux tiers. Sauf dans les cas où la prescription est acquise, la possession ouverte et publique et à titre de propriétaire n'y peut suppléer, car à l'égard d'un tiers, qui aurait priorité d'enregistrement, cette possession serait une possession sans titre. Une disposition transitoire, l'article 2088, protège celui qui, avant la mise en vigueur du code civil, était en possession ouverte et publique à titre de propriétaire. Cette disposition se lit comme suit:

2088. "L'enregistrement d'un droit réel ne peut "nuire à l'acquéreur d'un héritage qui alors et avant la "mise en force de ce code en était en possession ouverte "et publique à titre de propriétaire, lors même que son "titre n'aurait été enregistré que subséquemment."

Les mots "et avant la mise en force de ce code" sont

indiqués comme étant de droit nouveau. Avant le code, les droits de propriété d'une personne qui était en possession ouverte et publique à titre de propriétaire d'un immeuble, alors même que son titre n'était pas enregistré, ne pouvaient pas être affectés par l'enregistrement d'un titre adverse. Maintenant la possession ne suffit plus et dans tous les cas le titre du possesseur doit être enregistré. Nous verrons, en effet, qu'entre deux acquéreurs d'un même immeuble, en vertu de titres venant d'un auteur commun, le titre qui a priorité d'enregistrement est préféré à l'autre, et cela sans égard à leurs dates respectives.

Cependant, dit l'article 2089, "la préférence résultant "de la priorité d'enregistrement du titre d'acquisition "d'un héritage n'a lieu qu'entre acquéreurs qui tiennent "leur titre respectif du même auteur".

Cela est très évident. Si les titres proviennent de différentes personnes, il faut alors déterminer lequel de ces titres est valable, et, pour cela, se demander à qui appartenait la propriété lorsque ces titres ont été consentis. Dans ces circonstances, l'enregistrement est indifférent, car il se peut que le titre qui a été enregistré le premier procède d'un non-propriétaire. Au contraire, quand le même auteur a vendu ou donné un immeuble à deux ou plusieurs personnes par des actes distincts, le premier acte enregistré l'emporte sur tous les autres, et ce sans égard à leur dates respectives. Il n'y a pas alors à déterminer si l'auteur avait le pouvoir de vendre; la seule question c'est de savoir lequel de deux ou plusieurs acquéreurs, dont les titres procèdent du même auteur, doit avoir la préférence.

Il découle de tout ceci que l'enregistrement est un élément extrinsèque essentiel de l'acte de vente quant aux tiers, et que la propriété n'est transmise valable-

ment, quant à eux, que par l'accomplissement de cette formalité (7).

Puisqu'il est question ici des effets de l'enregistrement, je puis citer l'article 2095 qui est purement négatif.

2095. "L'enregistrement n'interrompt pas le cours "de la prescription" (8).

Si cette disposition n'existait pas, personne ne s'imaginerait qu'on pût voir, dans l'enregistrement, une interruption de la prescription. Cet enregistrement, le plus souvent, est le fait du créancier uniquement, et quand même le débiteur requérerait l'enregistrement, on ne saurait voir là une reconnaissance de la dette. Dans tous les cas la loi est formelle, et il n'y aurait pas lieu de dis-

---

(7) C'est ce que le juge Pagnuelo a jugé dans la cause de *Latimer* v. *Lajeunesse,* R.J.Q., 1 C.S., 406.

Dans la même cause le savant juge a décidé, comme conséquence du principe énoncé dans le texte, que les créanciers du vendeur peuvent valablement saisir l'immeuble vendu, lorsque l'acte de vente n'a pas été enregistré, et que l'enregistrement après la saisie est sans effet.

Il faut comparer cette décision à celle rendue dans la cause de *Dufresne* v. *Dixon,* qui est allée jusqu'en cour suprême (16 Supreme Court Reports, p. 596, et 32 L.C.J., p. 80). Là on avait saisi l'immeuble sur le vendeur, mais la vente ne fut enregistrée qu'après l'adjudication, mais avant l'enregistrement du titre du shérif. Les tribunaux ont considéré ces deux ventes, la vente volontaire et la vente forcée, comme faites par la même personne et ont donné la préférence à l'acheteur à la vente volontaire qui avait priorité d'enregistrement, jugeant que la saisie était nulle comme faite *super non domino et non possidente,* et que le créancier chirographaire saisissant n'avait pas plus de droits que son débiteur.

(8) Il y a une disposition semblable au dernier alinéa de l'art. 2180 C.N.

tinguer selon que le créancier ou le débiteur a fait faire l'enregistrement.

VII. Cas où l'enregistrement ne peut plus se faire. — Puisque l'enregistrement donne effet, quant aux tiers, aux actes qui créent des droits réels, il s'ensuit que cet enregistrement ne doit pas être permis lorsque le débiteur n'est plus maître de son patrimoine, comme dans le cas de faillite. C'est ce que l'article 2090 déclare en ces termes:

2090. "L'enregistrement d'un titre d'acquisition de "droits réels dans ou sur les biens immobiliers d'une per-"sonne fait dans les trente jours qui précèdent sa faillite "est sans effet; sauf les cas où le délai accordé par la loi "pour effectuer l'enregistrement de tel titre, tel que porté "dans le chapitre qui suit, n'est pas encore expiré" (9).

C'est dire que l'on peut valablement effectuer l'enregistrement pendant le délai que la loi accorde, sans égard à l'état financier du débiteur. Si l'enregistrement se fait après ce délai, ou si la loi n'accorde pas de délai pour accomplir cette formalité, eu égard à la nature de l'acte dont il s'agit, l'enregistrement sera sans effet s'il est fait après la faillite du débiteur ou dans les trente jours qui précèdent cette faillite, c'est-à-dire dans le mois qui précède la cessation de paiements.

On a décidé, sous l'empire de l'acte de faillite de 1875, que lorsque le délai pour renouveler l'enregistrement d'un droit réel, après le cadastre, n'était pas expiré lors de la faillite du débiteur, un bailleur de fonds, qui n'avait pas fait ce renouvellement, serait colloqué de pré-

(9) Il y a une disposition semblable à l'article 2146 du code français, la transcription ne pouvant se faire à partir des dix jours qui précèdent la cessation de paiements.

férence à un créancier hypothécaire subséquent qui avait enregistré sous le cadastre: *Brunelle* v. *Lafleur,* cour d'appel, 4 Q.L.R., 341 (10).

Dans deux cas on a reconnu comme propriétaire un acheteur, qui avait acheté alors que le vendeur était solvable, mais qui n'avait fait enregistrer son titre qu'après la faillite de son vendeur: *Grothé* v. *Stuart,* Mathieu, J., 12 R.L., 218; *Eastern Townships Bank* v. *Bishop,* cour d'appel, M.L.R., 5 Q.B., 216. Dans la dernière cause, on ne demandait pas l'annulation de l'enregistrement, mais de l'acte de vente même. Un autre point qui a été discuté, sans adjudication formelle, c'est de savoir si notre article peut s'appliquer à un non-commerçant, la faillite étant l'état d'un commerçant qui a cessé ses paiements (art. 17, 23°, C.C.).

Dans la cause de *Trudel* v. *Parent,* R.J.Q., 2 B.R., 578, la cour d'appel a décidé que l'article 2090 ne doit pas être interprété comme rendant l'enregistrement radicalement nul, mais comme permettant à une personne qui en éprouve préjudice d'en demander l'annulation: que, partant, les autres créanciers ne peuvent attaquer l'enregistrement qu'après qu'il a été démontré, par un jugement de distribution ou autre procédure équivalente, que leurs réclamations demeurent impayées en tout ou en partie comme conséquence directe de cet enregistrement.

Dans la cause de la *Corporation du village de Cowansville* v. *Duggan,* R.J.Q., 20 C.B.R., 106, il a été jugé qu'une hypothèque conventionnelle dont le titre n'est enregistré que dans les trente jours de la faillite du débiteur constituant, ne donne aucun droit de préférence sur le produit de l'immeuble hypothéqué, et que la créance d'une corporation publique, créée en vertu d'un règlement, ne fait

---

(10) Voy. cependant la cause de *Bourassa* v. *McDonald,* 16 L.C.J., 19.

pas exception à cette règle, même s'il s'agit du prix d'un immeuble, qui, sans la vente du failli, ne se serait pas trouvé dans ses biens.

Le code décide également que l'enregistrement ne peut se faire après une saisie suivie d'expropriation judiciaire.

2091. "Il en est de même de l'enregistrement effec-"tué après la saisie de l'immeuble, lorsque cette saisie est "suivie d'expropriation judiciaire."

La formule de cet article démontre que le créancier jouit dans ce cas, comme dans celui de la faillite, des délais accordés pour l'enregistrement de certains actes. C'est du reste ce que la cour de revision a jugé dans la cause de *Beaudry* v. *Desjardins,* 15 L.C.J., 267, 274.

Dans la cause de *Bourassa* v. *McDonald,* 16 L.C.J., 19, on a décidé que la saisie d'un immeuble ne dispense pas de renouveler les droits réels qui le grèvent.

On a aussi jugé que l'article 2091 doit être restreint rigoureusement au cas qu'il mentionne, et que si un autre créancier que le saisissant a fait émaner un bref de *venditioni exponas* après l'enregistrement, cet enregistrement est effectif à l'égard des créanciers chirographaires du défendeur: *Larose* v. *Brouillard,* cour d'appel, 19 L.C.J., 125.

Enfin, disons que le juge Meredith a jugé que la saisie d'un immeuble n'empêche pas l'enregistrement d'un titre consenti avant la saisie: *Drouin* v. *Hallé,* 7 Q.L.R., 146.

C'est évidemment au bureau de la situation des immeubles que l'enregistrement doit se faire, car c'est là qu'on s'attend à trouver ce que j'ai déjà appelé le dossier de chaque immeuble. L'article 2092 du reste le décrète en ces termes:

2092. "L'enregistrement des droits réels doit être "fait au bureau de la circonscription dans laquelle se "trouve en tout ou en partie l'immeuble affecté."

Il n'y a qu'une question qui puisse se soulever dans l'application de cette règle. Supposons un immeuble situé dans deux circonscriptions. Est-il nécessaire d'enregistrer dans chacune de ces circonsriptions les actes qui affectent cet immeuble, ou bien l'enregistrement dans un seul bureau remplit-il les exigences de la loi?

Je crois que, dans ce cas, l'enregistrement doit se faire dans chaque bureau, car, manifestement, l'enregistrement fait dans une circonscription d'enregistrement ne peut avoir effet sur la portion de l'immeuble qui se trouve dans une autre circonscription. Cette réponse sommaire me paraît suffisante, car, depuis l'adoption du cadastre, il est peu probable qu'il existe dans la province une propriété particulière qui se trouve dans deux divisions d'enregistrement.

Nous rencontrons à la fin de ce chapitre deux dispositions de renvoi qu'il me suffira de citer.

2096. "Diverses dispositions concernant l'enregis-"trement tant par rapport aux droits réels qu'aux biens. "et droits mobiliers se trouvent aussi en divers autres "titres de ce code."

2097. "Les effets soit de l'enregistrement ou du dé-"faut d'icelui par rapport aux actes, jugements et autres "droits réels antérieurs aux différents statuts concernant "l'enregistrement, sont réglés par des dispositions parti-"culières contenues dans ces statuts."

Je puis dire qu'aux termes de l'article 3 du chapitre 37 des Statuts refondus pour le Bas-Canada, les actes,

contrats et hypothèques, qui existaient le 31 décembre 1841, ont pu être validement enregistrés jusqu'au 1er novembre 1844.

CHAPITRE II.

Règles particulières à différents titres d'acquisition de droits réels.

Nous trouverons dans ce chapitre l'application des règles qui viennent d'être exposées, et aussi l'indication des délais dans lesquels l'enregistrement doit être effectué. Nous rencontrerons ensuite quelques dispositions particulières assez difficiles à classifier. Il sera d'abord question des actes translatifs de propriété.

§ I. Actes translatifs de propriété.

Citons d'abord l'importante disposition de l'article 2098.

2098. "Tout acte entre vifs transférant la propriété "d'un immeuble doit être enregistré par transcription ou "par inscription.

"A défaut de tel enregistrement le titre d'acquisition "ne peut être opposé au tiers qui a acquis le même im-"meuble du même vendeur, pour valeur, et dont le titre "est enregistré.

"L'enregistrement a le même effet entre deux dona-"taires du même immeuble.

"Toute transmission d'immeuble par testament doit "être enregistrée, soit par transcription ou par inscrip-"tion, avec une déclaration de la date du décès du testa-"teur et la désignation de l'immeuble.

"La transmission par succession doit être enregis-"trée au moyen d'une déclaration énonçant le nom de "l'héritier, son degré de parenté avec le défunt, le nom "de ce dernier et la date de son décès, et enfin la désigna-"tion de l'immeuble.

"Jusqu'à ce que l'enregistrement du droit de l'ac-"quéreur ait lieu, l'enregistrement de toute cession, tout "transport, toute hypothèque ou tout droit réel par lui "consenti affectant l'immeuble est sans effet" (1).

Cet article envisage les modes ordinaires d'acquisition des immeubles, la vente, la donation, le testament et la succession (2). Il faut, dans chaque cas, qu'il y ait enregistrement.

Cet enregistrement, il est vrai, n'est pas nécessaire pour la validité du titre, sauf dans le cas des donations, mais il est indispensable si on veut opposer ce titre à des tiers.

On se rappellera le principe posé au titre *Des obligations,* que le contrat d'aliénation d'une chose certaine et déterminée rend l'acquéreur propriétaire par le seul consentement des parties, quoique la tradition n'en ait pas lieu (art. 1025). Cette règle produit un effet absolu entre les parties, mais, à l'égard des tiers, il faut que le titre soit enregistré, comme le fait voir le renvoi de l'article 1027 au présent titre. C'est dire que le contrat d'aliénation n'existe, à l'égard des tiers, que par son enregistrement; à leur égard la tradition même, sans enregistre-

---

(1) Les deux derniers alinéas de cet article, et tout ce qui suit les mots "ou par inscription" dans l'alinéa 4, sont de droit nouveau.

(2) La cour d'appel a même jugé que l'enregistrement du titre d'acquisition est nécessaire pour qu'on puisse invoquer la prescription de dix ans avec titre et bonne foi: *Lacroix* v. *Nault,* R.J.Q., 18 B.R., 455.

ment, et la connaissance de l'acte par d'autres moyens que l'enregistrement, ne suffiraient pas. La formule donc de la loi c'est qu'une vente ou donation immobilière n'est translative de propriété quant aux tiers qu'après avoir été enregistrée.

Mais il faut préciser le sens de cette formule, et, pour cela, bien se pénétrer de la portée de la règle posée par l'article 2098.

Cette règle suppose plusieurs cas.

Un immeuble a été successivement vendu par le même vendeur à deux ou plusieurs acheteurs. C'est le titre qui est enregistré le premier qui l'emporte sur les autres, sans égard à leurs dates respectives.

Le même donateur donne successivement le même immeuble à deux ou plusieurs donataires. La préférence appartiendra au donataire qui a priorité d'enregistrement, quelle que soit la date de sa donation.

La même personne vend son immeuble et ensuite le donne par donation entre vifs, et le donataire enregistre son titre avant que l'acheteur ait fait enregistrer le sien. La priorité d'enregistrement, dans ce cas, n'affecte pas les droits de l'acheteur, car la préférence de l'article 2098 n'est accordée, dans un cas semblable, qu'à celui qui a acquis contre valeur, c'est-à-dire à l'acheteur et non pas au donataire. Quand il y a eu donation, ce n'est que lorsque deux donataires sont en concours que la priorité d'enregistrement peut être invoquée. Si la donation était onéreuse, elle serait préférée à la vente non enregistrée, car le donataire aurait alors acquis l'immeuble pour valeur.

Il importe peu que la donation soit pure et simple ou à charge de substitution. Telle est la disposition de l'article 2108 qui se lit comme suit:

2108. "La substitution fidéicommissaire d'un im-

"meuble contenue dans un acte de donation entre vifs est "soumise aux règles générales mentionnées en l'article "2098, en ce qui concerne les tiers dont les droits réels "sur cet immeuble sont enregistrés.

"A l'égard de tous autres intéressés l'enregistrement "de la substitution a son effet suivant les dispositions "contenues au titre relatif aux donations."

Enfin, une personne donne ou vend son immeuble et plus tard emprunte des deniers, et hypothèque cet immeuble en faveur du créancier qui fait enregistrer son hypothèque avant l'enregistrement de la donation de la vente. C'est alors le créancier hypothécaire qui l'emporte sur le donataire ou l'acheteur, car le droit réel que lui donne l'hypothèque a été acquis par lui pour valeur (3).

On voit donc que tant que le contrat d'aliénation n'a pas été enregistré, les tiers traitent avec le vendeur comme s'il était encore propriétaire, et peuvent acheter l'immeuble de lui ou prendre sur cet immeuble une hypothèque conventionnelle, légale ou judiciaire, à la condition de faire enregistrer leur contrat avant que l'acquéreur fasse enregistrer son titre d'acquisition.

Ce qui précède envisage le vendeur ou le donateur dans ses rapports avec les tiers. La règle finale de l'article 2098 s'occupe au contraire des relations entre l'acquéreur et les tiers, et ici, encore, nous trouvons une conséquence de l'article 1027. Jusqu'à ce que l'enregistrement du droit de l'acquéreur ait lieu, dit notre article, l'enregistrement de toute cession, tout transport, toute

---

(3) *Lefebvre* v. *Branchaud*, cour de revision, 22 L.C.J., 73. L'article 2098 parle du tiers qui a acquis le même immeuble pour valeur. Cela s'applique à toute acquisition de droits réels aussi bien qu'à l'acquisition du droit de propriété.

hypothèque ou tout droit réel par lui consenti affectant l'immeuble est sans effet.

C'est dire — et cette disposition couvre tous les cas d'acquisition de droits réels — que l'enregistrement seul donne effet au titre de l'acquéreur, et partant aux droits réels qu'il consent. Aussi serait-ce en vain que ces droits réels fussent enregistrés, si le titre de l'acquéreur ne l'est point, car il manquerait un anneau à la chaîne qui les rattache à l'immeuble. Je me hâte d'ajouter, cependant, que l'enregistrement de droits réels accordés par l'acquéreur n'est pas nul, mais il n'aura effet qu'après l'enregistrement du titre de cet acquéreur.

Il y a eu, pendant quelques années, controverse sur le sens du dernier alinéa de l'article 2098, mais le jugement de la cour d'appel dans la cause d'*Archambault* v. *Thouin*, R.J.Q., 3 B.R., 389, a définitivement réglé la question.

Dans cette espèce, Thouin avait vendu un immeuble, et l'acquéreur, sans faire enregistrer son titre, avait consenti une hypothèque en faveur d'Archambault qui fit aussitôt enregistrer son acte d'hypothèque. Quelques jours plus tard le vendeur, qui avait réservé son privilège de bailleur de fonds pour la partie non payée du prix de vente, effectua l'enregistrement de l'acte de vente. L'immeuble ayant été vendu par autorité de justice, le créancier hypothécaire réclama la préférence à cause de sa priorité d'enregistrement. La cour d'appel, confirmant le jugement de la cour de revision qui avait infirmé celui de la cour supérieure, accorda la préférence au vendeur, jugeant que "si l'enregistrement d'une hypothèque doit "être sans effet jusqu'à ce que l'enregistrement du dr "de l'acquéreur ait lieu, l'effet de l'enregistrement "cette hypothèque commence seulement après l'enregis- "trement du droit de l'acquéreur", de sorte que l'hypo-

thèque du vendeur, "aux yeux de la loi, est la première "enregistrée" (4).

Donc le sens du dernier alinéa de l'article 2098 est que jusqu'à l'enregistrement du droit de l'acquéreur, l'enregistrement d'un droit réel consenti par lui est sans effet, mais non pas nul (5). L'enregistrement de ce droit ne commence à produire effet qu'après l'enregistrement du droit de l'acquéreur, et si ce dernier enregistrement — qui peut très bien se faire par sommaire — ne mentionne pas le privilège du vendeur, le créancier hypothécaire ou tout autre acquéreur d'un droit réel dans l'immeuble qui a priorité d'enregistrement, aura la préférence (6).

Le juge Langelier (p. 342) enseigne que le dernier alinéa de l'article 2098 ne s'applique qu'aux droits *consentis* par l'acquéreur, et que l'enregistrement d'une hypothèque légale ou judiciaire aurait effet à compter de la date de cet enregistrement, bien que le titre de l'acquéreur n'eût pas alors été enregistré. Malgré que cette opinion ait en sa faveur la lettre du dernier alinéa de l'article 2098, je crois qu'elle restreint indûment la portée de cet article, dont le but bien évident est d'exiger l'enregistrement de tout acte transférant la propriété d'un

---

(4) Voir l'opinion de Blanchet, J., p. 396.

(5) Je ne puis pas accepter l'opinion contraire du juge Langelier dans son tome 6, p. 340. Si l'enregistrement était nul, il faudrait le recommencer. Je crois que l'article veut dire que l'enregistrement des droits consentis par l'acquéreur n'aura effet qu'à compter de l'enregistrement du droit de cet acquéreur.

(6) J'ai cité plus haut, p. —, la cause de *Charlebois* v. *La Société de Construction Métropolitaine,* 24 L.C.J., 20. Là le vendeur a perdu son privilège de bailleur de fonds parce que le créancier hypothécaire s'était contenté d'enregistrer le droit de l'acquéreur au moyen d'un bordereau qui ne mentionnait pas l'hypothèque du vendeur. Dans ce cas le vendeur n'avait aucun enregistrement effectif.

immeuble. Tant que le droit de l'acquéreur n'a pas été enregistré, il manque un anneau essentiel à la chaîne qui rattache l'enregistrement effectué par le créancier à l'immeuble qu'il veut grever de l'hypothèque légale ou judiciaire. Je dirais donc que l'enregistrement du titre de l'acquéreur est, à mon avis, le point de départ et la base même de tout enregistrement effectif de droits réels consentis par lui ou même obtenus malgré lui par ses créanciers (7).

Donc tous les actes translatifs de propriété doivent être enregistrés si on veut les opposer aux tiers (8). La même règle s'applique à la transmission, soit par testament, soit par succession. Au premier cas, le testament est enregistré, par transcription ou par inscription, avec une déclaration de la date du décès du testateur et la désignation de l'immeuble. Au second cas, on enregistre une déclaration énonçant le nom de l'héritier, son degré de parenté avec le défunt, le nom de ce dernier, la date de son décès et aussi la désignation de l'immeuble.

Une dernière remarque ne sera peut-être pas inutile. L'article 2098 parle de titres émanant du même vendeur ou du même donateur. S'il y a concours entre acquéreurs dont les titres ont été consentis par des personnes différentes, c'est l'article 2089, et non l'article 2098, qui s'applique, et il s'agit alors de déterminer, indépendamment de la date de l'enregistrement, lequel des aliénateurs

---

(7) On peut consulter, dans le sens de l'opinion du juge Langelier, la décision de Casault, J., dans la cause de *Vidal* v. *Demers*, 8 Q.L.R., 177, et celle de Cimon, J., dans la cause de *Chartrand* v. *Faucher*, 9 L.N., 61. Mais ce système me paraît avoir été rejeté par le juge Blanchet, dans la cause d'*Archambault* v. *Thouin*, déjà citée. Voy. p. 394 du rapport.

(8) Il faut remarquer que la loi n'accorde à l'acquéreur aucun délai pour l'enregistrement de son titre. Il en est autrement du vendeur pour l'enregistrement de son privilège.

avait le droit d'aliéner (9). Cependant, dans la cause de *Lacroix* v. *Nault*, citée plus haut, la cour d'appel a appliqué l'article 2098 dans le cas de deux sous-acquéreurs dont les titres remontaient à la même personne.

Jurisprudence. — Une très abondante jurisprudence se rattache à l'article 2098. Un grand nombre de décisions, cependant, sont sans intérêt aujourd'hui, ou bien parce qu'elles se réfèrent à l'ancien droit, ou bien parce que le point y traité se trouve maintenant réglé et sort du domaine des questions discutables. Ainsi je me dispenserai de citer ces décisions qu'on trouvera du reste dans les codes annotés.

Voici du reste les arrêts qui, avec ceux rapportés plus haut, sont intéressants à connaître:

Dans une ancienne décision qui date de 1852, il a été jugé que la destruction d'un titre par force majeure n'est pas une excuse, vis-à-vis d'un tiers, pour le défaut d'enregistrement: *Carrier* v. *Angers*, 3 L.C.R., 42.

La mention, dans un acte qui a été enregistré, d'un acte antérieur qui ne l'a pas été, ne supplée pas au défaut d'enregistrement de ce dernier acte *Delesderniers* v. *Kingsley*, 3 L.C.R., 84; *Colville* v. *The Building Society*, 2 R.C., 231.

Je ne rapporterai pas les décisions assez nombreuses où il a été jugé que le créancier hypothécaire, en vertu d'une obligation consentie par le vendeur, et dûment enregistrée avant l'acte de vente, peut faire vendre l'immeuble malgré que lors de l'acte d'obligation le vendeur ne fût plus propriétaire, si l'acheteur n'a pas fait enregistrer son acte de vente avant l'enregistrement de l'obligation hypothécaire. Ce point est élémentaire.

---

(9) *Cloutier* v. *Jacques*, cour d'appel, 10 Q.L.R., 44; *Price Brothers* v. *Tremblay*, R.J.Q., 18 C.B.R., 378.

Dans la cause de *Renaud* v. *Raymond,* 8 Q.L.R., 149, le juge Tessier a décidé que deux actes d'obligation enregistrés à différentes dates, mais avant l'enregistrement du titre du débiteur, ont leur effet après l'enregistrement de ce titre à compter de la date de leur enregistrement respectif.

Dans la cause de *Caya* v. *Pellerin,* 2 R.L., 44, Pelletier, J., on a appliqué l'article 2098 à une vente municipale non enregistrée, donnant la préférence à l'acquéreur subséquent à la vente municipale avec possession actuelle, qui avait priorité d'enregistrement.

La cour d'appel a jugé, dans la cause de *Dallaire* v. *Gravel,* 22 L.C.J., 286, que la seule peine qu'encourent des héritiers pour défaut d'enregistrement de leurs droits, est l'inefficacité de tous transports de droits réels consentis par eux.

Dans la cause de *Wilson* v. *Lacoste,* M.L.R., 6 Q.B., 316, et 20 Supreme Court Reports, 218, on a décidé que la nécessité de faire enregistrer un acte de vente ou de dation en paiement n'existe qu'à l'égard des tiers acquéreurs ou créanciers hypothécaires, mais non pas à l'égard du vendeur ou de ses héritiers ou légataires, qui sont garants de la vente ou de la dation en paiement.

Il a été jugé, dans la cause de *Quebec Montmorency and Charlevoix Ry. Co.* v. *Gibsone,* cour d'appel, R.J.Q., 9 B.R., 175, que l'enregistrement des ventes et actes de transport de propriété par expropriation, sous l'acte des chemins de fer de la province de Québec (art. 2128 S.R.P.Q., 1888), n'est pas nécessaire.

La cour de revision a jugé dans la cause de *Tessier* v. *Grandmont,* R.J.Q., 35 C.S., 396, qu'un créancier hypothécaire qui a fait enregistrer son hypothèque peut se prévaloir du défaut d'enregistrement d'un titre translatif de propriété.

Dans la cause de *Plessisville* v. *Brisson*, R.J.Q., 33 C.S., 23, la cour de revision a jugé que l'acheteur d'un immeuble qui a enregistré son titre au bureau d'enregistrement, a le droit d'opposer le défaut d'enregistrement à un acquéreur antérieur du même immeuble, lors même qu'avant la date de son titre, il connaissait l'existence de la première vente.

§ II. Délai pour effectuer l'enregistrement de certains droits réels.

Nous trouvons ici plusieurs dispositions qui fixent le délai pour l'enregistrement de certains droits réels. Après les avoir rapportées, je citerai d'autres règles qui, sans s'occuper de la question du délai d'enregistrement, exigent l'enregistrement de certains droits et charges sur la propriété immobilière (10).

1° **Droits de mine.** — Il y a ici une disposition empruntée à notre ancien droit statutaire. Je me contente de la citer:

2099. "Nonobstant les dispositions mentionnées "plus haut, la vente, la location ou la cession d'un droit "de mine est conservée et a son effet à compter de sa "date, si le titre est authentique, par l'enregistrement qui "en est effectué dans les soixante jours de sa date, lors "même que cet acte n'aurait pas été suivi d'une posses-"sion réelle."

---

(10) Je crois devoir suivre ici l'ordre du code, tout en reconnaissant que cet ordre laisse beaucoup à désirer. Mais à moins de refondre tout ce titre, il vaut mieux placer chaque disposition à l'endroit où le lecteur, habitué à suivre l'ordre du code, s'attendra à la trouver.

Il y aurait là exception à la règle qui, entre deux acheteurs d'un immeuble, donne la préférence à celui qui a priorité d'enregistrement, sans égard à la date de leurs titres respectifs. Mais en cette matière, il faut suivre les dispositions de la loi des mines de Québec (art. 2098 et suiv. S.R.Q., 1909). Et je note que l'art. 2112 S.R.Q. exige un enregistrement dans un registre tenu par le ministre de la colonisation, des mines et des pêcheries, et accorde pour cela un délai de trente jours. L'enregistrement effectué après les trente jours n'est pas nul, mais il ne peut être opposé qu'aux transactions de date postérieure. Il est à peine nécessaire d'ajouter que la transcription de la vente dans ce registre ne peut remplacer l'enregistrement qu'exige ce titre pour la conservation des droits réels.

2° **Privilège du vendeur.** — J'ai dit que la loi n'accorde aucun délai pour l'enregistrement du droit de l'acquéreur, de telle sorte qu'un second acquéreur sera toujours préféré au premier acquéreur s'il a sur lui priorité d'enregistrement. Il n'en est pas de même du droit du vendeur, du donateur ou de l'échangiste qui ont un délai de trente jours pour l'enregistrement de l'acte d'aliénation.

C'est la disposition expresse de l'article 2100 qui se lit comme suit:

2100. "Le vendeur, le donateur, ou l'échangiste d'un "immeuble conserve tous ses droits et privilèges par l'en-"registrement de l'acte d'aliénation dans les trente jours "à compter de sa date, à l'encontre de toute personne dont "le droit a été enregistré entre la date de tel acte d'alié-"nation et son enregistrement.

"Le droit du vendeur de rentrer dans l'immeuble "vendu, faute de paiement du prix, n'affecte les tiers ac-

"quéreurs qui ne s'y sont pas soumis que quand l'acte de "vente où ce droit est stipulé a été enregistré, comme "dans les cas ordinaires; néanmoins le vendeur jouit à "cet égard des avantages du délai de trente jours, comme "pour le prix de vente" (11).

La disposition de l'article 2100 est assez claire, mais on peut se demander quelle est son utilité pratique en vue du dernier paragraphe de l'article 2098 tel qu'interprété par la cour d'appel dans la cause d'*Archambault* v. *Thouin* (12). Car d'après cette interprétation l'acte de vente primerait toujours, quant au vendeur, les actes, ventes ou hypothèques consentis par l'acquéreur dont l'enregistrement est sans effet tant que le titre de l'acquéreur n'est pas enregistré, de telle sorte que l'enregistrement même tardif de ce titre conserverait l'hypothèque et le privilège du vendeur à l'encontre de tout droit consenti par l'acquéreur et enregistré avant l'acte de vente. Cependant, quand le titre de l'acquéreur a été enregistré par sommaire, et sans mention du privilège du vendeur, celui-ci, en faisant transcrire l'acte de vente dans le délai de trente jours, conservera son privilège à l'encontre de tout droit consenti par l'acquéreur.

3° **Jugements annulant un acte d'aliénation ou admettant le droit de réméré.** — Le délai pour effectuer l'enregistrement est encore de trente jours dans ce cas. Telle est la disposition de l'article 2101.

2101. "Tout jugement prononçant la résolution, "nullité ou rescission d'un acte d'aliénation ou autre titre "de transmission d'un immeuble enregistré ou admettant

(11) Ce deuxième paragraphe de l'article 2100 est de droit nouveau et est la conséquence des modifications que le législateur a apportées à notre droit dans les articles 1536 et suiv.

(12) Supra, p. 214.

"le droit de réméré ou de révocation, doit être enregistré "au long dans les trente jours à compter de sa pronon-"ciation."

Nous avons vu ailleurs que le droit de résolution du vendeur, faute de paiement du prix, doit être expressément stipulé lorsqu'il s'agit d'un immeuble. Cette stipulation doit également être enregistrée, et il en est de même du droit de réméré. C'est ce que l'article 2102 décrète en ces termes:

2102. "L'action résolutoire en faveur du vendeur, "faute de paiement du prix, suivant l'article 1536, ne peut "être exercé contre les tiers, si la stipulation n'en a pas "été enregistrée.

"Il en est de même du droit de réméré" (13).

L'enregistrement de la stipulation de résolution se fera par l'enregistrement de l'acte de vente, mais ce dernier acte pourrait être enregistré par inscription, sans que le bordereau mentionne le droit de résolution, et alors la stipulation de résolution de la vente, n'étant pas enregistrée, sera sans effet à l'égard des tiers.

4° **Privilège d'ouvrier, de fournisseur, de constructeur et d'architecte.** — Il a été question de ce privilège ailleurs. Outre les formalités dont j'ai rendu compte, il y a encore celle de l'enregistrement. C'est la disposition de l'article 2103 qui se lit comme suit:

2103. "Le privilège des personnes mentionnées à "l'article 2013 ne date, dans le cas du premier alinéa de "l'article 2013*b*, que du jour de l'enregistrement, dans le

(13) Les articles 2101 et 2102 sont de droit nouveau.

"délai utile, au bureau d'enregistrement de la division où "est situé l'héritage affecté par l'inscription, d'un avis ou "bordereau, rédigé selon la formule A, appuyé d'une dé-"position sous serment du créancier, prêté devant un juge "de paix, ou un commissaire de la cour supérieure, énon-"çant la nature et le montant de la créance et désignant "l'héritage qui est ainsi affecté.

2. "En enregistrant ce bordereau il suffit de men-"tionner, en regard du numéro officiel du cadastre qui "désigne l'héritage, si le cadastre est déposé, ou en regard "du titre de l'acte enregistré, si le cadastre n'est pas en-"core déposé, le nom du réclamant et le montant réclamé "à la date de la production du bordereau.

3. "Le bordereau doit être fait en double et un "double reste dans les archives du bureau d'enregistre-"ment, et l'autre est remis au créancier avec le certificat "du régistrateur y apposé.

4. "Le créancier doit, dans les trois jours après l'en-"registrement du bordereau, donner un avis écrit au pro-"priétaire de l'héritage ou à ses agents, dans le cas où ce "dernier ne peut être trouvé."

Dans la cause de *Daniel* v. *McDuff*, 13 B.R., 361, la cour d'appel a jugé que l'omission par l'ouvrier de donner avis au propriétaire de l'immeuble dans les trois jours après l'enregistrement du bordereau n'affecte pas la validité de cet enregistrement ou du privilège (14).

L'article 2103 veut que cet enregistrement se fasse "dans le délai utile". Ce délai est de trente jours (voy. l'art. 2013*b*). L'effet de l'enregistrement ne dura que pendant un an à compter de sa date, à moins qu'une

---

(14) Il fut également question dans cette cause d'une désignation un peu défectueuse de l'immeuble, mais la cour n'en a pas moins maintenu le privilège.

poursuite ne soit intentée dans l'intervalle (même article).

5° **Privilège de copartageants et de cohéritiers.** — Le délai pour effectuer l'enregistrement est encore de trente jours. C'est ce que portent les articles 2104 et 2105.

2104. "Le privilège des copartageants, tant pour "soulte que pour les autres droits résultant du partage, "se conserve par l'enregistrement de l'acte de partage "dans les trente jours de sa date."

2105. "Le même délai est accordé pour l'enregis-"trement des droits et privilèges des cohéritiers ou colé-"gataires résultant des actes ou jugements de licitation."

Le privilège des copartageants, cohéritiers et colégataires, pour la garantie des partages faits entre eux et des soultes et retours, est assimilé au privilège du vendeur et est colloqué au même rang (art. 2014). Ce sont ces droits des uns et des autres que l'enregistrement dans les trente jours conserve. Mais il s'agit toujours de droits découlant d'un partage ou d'un acte ou jugement de licitation, et le délai d'enregistrement compte de la date de ce partage ou de cet acte ou jugement de licitation.

6° **Droit de préférence des créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine.** — Le délai ici est de six mois à compter du décès du débiteur. C'est la disposition de l'article 2106.

2106. "Les créanciers et légataires qui demandent "la séparation de patrimoine conservent la préférence sur

"les biens de leur débiteur décédé, à l'encontre des créan-"ciers des héritiers ou représentants légaux de ce dernier, "pourvu qu'ils enregistrent dans les six mois du décès de "leur débiteur les droits qu'ils ont contre sa succession.

"Cet enregistrement se fait au moyen d'un avis ou "bordereau énonçant la nature et le montant de leurs "créances et désignant les immeubles qui peuvent y être "affectés."

La nature et les effets du droit de préférence des créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine ont été expliqués ailleurs (15).

Le juge Rainville a décidé, dans la cause de *Bachand* v. *Bisson*, 12 R.L., 11, que cet enregistrement n'est requis qu'à l'égard des immeubles et qu'on ne peut appliquer l'article 2106 à des meubles.

7° **Privilège pour frais funéraires et de dernière maladie.** — Le créancier de ces frais a le même délai de six mois pour enregistrer sa créance. Il suffit de citer l'article 2107 qui y pourvoit:

2107. "Les créances pour frais funéraires et frais "de dernière maladie ne conservent leur privilège sur les "immeubles que s'il en est enregistré un bordereau en la "forme et dans les délais prescrits dans l'article qui "précède."

Dans la cause de *Beaudry* v. *Desjardins*, 4 R.L., 555, jugée en 1871, la cour de revision a décidé que l'enregistrement en vertu de l'article 2107 affecte même un immeuble qui était sous saisie au temps de la mort du défunt et qui est ensuite vendu en vertu de cette saisie.

---

(15) Voy. mon tome 3, pp. 595 et suiv.

8° La substitution fidéicommissaire. — Il faut distinguer selon que la substitution est créée par une donation ou par un testament. Lorsqu'elle a été créée par une donation entre vifs, l'acte doit indubitablement être enregistré pour valoir comme substitution, et le délai pour effectuer cet enregistrement — à cet égard il n'y a pas à distinguer entre la donation et le testament — est de six mois (art. 941). L'enregistrement après ce délai ne rend pas la substitution nulle, mais elle ne prend effet, quant à ceux qui ont intérêt et droit de la méconnaître, qu'à compter de l'enregistrement. Toutefois, et j'envisage ici uniquement la substitution par donation entre vifs, même lorsque l'enregistrement de la substitution se fait dans les six mois, il faut tenir compte des droits enregistrés avant cet enregistrement. Il se peut, en effet, que le donateur ait fait deux donations distinctes, ou bien qu'après avoir donné avec substitution, il ait vendu ou hypothéqué l'immeuble substitué. Dans tous ces cas il faut appliquer la règle de l'art. 2098, et décider que la substitution, comme la donation elle-même, même quand l'enregistrement se fait dans les six mois, sera non avenue à l'égard d'un acquéreur, créancier hypothécaire ou même donataire, dont le titre consenti par le même auteur subséquent à la substitution, a priorité d'enregistrement. Donc vis-à-vis de tiers dont les droits sont enregistrés et ont été consentis par le même auteur, il n'y a aucun délai pour l'enregistrement de la substitution, et celle-ci ne vaudra à leur égard que si elle a été enregistrée avant l'enregistrement de leurs droits.

Je puis maintenant citer l'article 2108 qui est une disposition de renvoi.

2108. "La substitution fidéicommissaire d'un im-
"meuble contenue dans un acte de donation entre vifs
"est soumise aux règles générales mentionnées en l'ar-

"ticle 2098, en ce qui concerne les tiers dont les droits "réels sur cet immeuble sont enregistrés.

"A l'égard de tous autres intéressés l'enregistrement "de la substitution a son effet, suivant les dispositions "contenues au titre relatif aux donations."

Maintenant quand la substitution est créée par un testament, il ne peut être question de concours entre divers acquéreurs de droits consentis par le même auteur, car le testament ne prend effet qu'à compter de la mort du testateur. Donc toute aliénation ou droit réel consenti par lui à l'égard du même immeuble, prime nécessairement la substitution, et cela indépendamment de l'enregistrement, sauf quand l'enregistrement est une formalité essentielle à la validité de l'acte (16). Il n'y avait donc pas inconvenient à accorder, en cas de substitution par testament, le même délai d'enregistrement que dans le cas des autres legs. Par conséquent, on n'aura qu'à appliquer ici les règles qui régissent l'enregistrement des testaments et que j'expliquerai dans un instant. C'est ce que porte l'article 2109.

2109. "Si la substitution est créée par un testament, "elle est assujettie, quant à son enregistrement, aux dis-"positions ci-après énoncées relatives aux testaments."

Je puis du reste renvoyer à ce que j'ai dit de l'enregistrement des substitutions en mon tome 5, pp. 32 et suiv.

9° **Droits résultant d'un testament.** — L'article

---

(16) Ainsi, supposons qu'une donation faite par le substituant n'ait pas été enregistrée du vivant du donateur. Il est clair que cette donation ne peut être opposée au légataire.

2110 pourvoit en ces termes au délai d'enregistrement de ces droits:

2110. "Tous les droits de propriété résultant d'un "testament et les hypothèques spéciales qui y sont expri-"mées sont conservés et ont leur entier effet à dater de "l'ouverture de la succession par l'enregistrement qui en "est fait dans les six mois à compter du décès du testa-"teur, s'il décède dans les limites du Canada, et dans les "trois ans à compter de ce décès, s'il a lieu hors du "Canada."

Le délai de six mois est certainement assez long et celui de trois ans, lorsque le testateur décède hors du Canada, paraît excessif. L'intérêt même des légataires leur suggérera de faire effectuer l'enregistrement au plus tôt, car, jusqu'à ce que cette formalité ait été accomplie, l'article 2098 les empêchera de vendre ou hypothéquer les immeubles de la succession.

Si le testament est recelé, supprimé ou contesté, la loi tient compte de l'impossibilité d'effectuer l'enregistrement et étend le délai fixé par l'article 2110. Il suffira à cet égard de citer les articles 2111 et 2112.

2111. "Dans le cas de recélé, suppression ou con-"testation d'un testament, ou de toute autre difficulté, la "partie intéressée qui, sans négligence ou participation, "se trouve hors d'état de le faire enregistrer dans le délai "prescrit en l'article qui précède, conserve néanmoins son "droit en enregistrant dans le délai de l'article qui pré-"cède un bordereau de telle contestation ou autre empê-"chement, et en enregistrant ce testament dans les six "mois après qu'il s'est procuré ce testament ou sa véri-"fication, ou que l'obstacle a cessé."

2112. "Néanmoins l'enregistrement du bordereau "mentionné dans l'article qui précède n'a pas d'effet ré-"troactif, si le testament n'est pas enregistré dans les "cinq ans à compter du décès du testateur."

La loi pourvoit à la preuve d'un testament perdu, détruit ou détenu par la partie adverse ou par un tiers (art. 860, 861). Du reste, le tribunal, le juge ou le protonotaire peut forcer le dépositaire d'un testament à le représenter pour vérification (art. 857). Si le testament est notarié, le notaire peut être contraint d'en délivrer copie. Ainsi, il n'y aura réellement obstacle à l'enregistrement que lorsque le testament est détenu par une personne qui se trouve en dehors de la juridiction du tribunal. La suppression du testament, quand on n'est pas en mesure d'en prouver le contenu conformément aux articles 860 et 861, serait également un obstacle à l'enregistrement; dans ce cas on obtiendra un nouveau délai de cinq ans en faisant enregistrer le bordereau dont parle l'article 2111. Il paraît peu probable qu'il puisse se rencontrer un cas où ce délai serait insuffisant pour permettre de retrouver le testament ou d'en prouver le contenu.

Il n'y a pas une jurisprudence importante à citer au sujet de l'enregistrement des tsetaments. Je puis toutefois noter quelques arrêts.

Dans une ancienne cause de *Devoyau* v. *Watson,* 1 L.C.J., 137, on a décidé que le défaut de publication et d'insinuation d'un testament ne peut être opposé au possesseur à titre de propriétaire poursuivant en bornage, et ne peut non plus être invoqué par une partie dont le titre provient du même testament.

La cour d'appel a également jugé, dans une cause de *Têtu* v. *Gibb,* 10 R.L., 483, que dans une action négatoire, le demandeur n'est pas obligé de prouver l'enregistrement

du testament par lequel l'immeuble, objet de l'action, lui a été légué.

Dans la cause de *Ethier* v. *Paquette*, 12 R.L., 184, le juge Mathieu a décidé que le testament, bien qu'il n'ait pas été enregistré, n'en saisit pas moins le légataire universel de tous les biens légués.

Le juge Wurtele a jugé, dans la cause de *Paré* v. *Allan*, M.L.R., 7 S.C., 107, qu'un contrat de mariage contenant une institution d'héritier, doit, comme le testament lui-même, être enregistré dans un délai de six mois à compter du décès de la personne qui a fait cette institution.

§ III. Dispositions particulières quant à l'enregistrement de certains droits réels.

J'ai dit que ces dispositions sont assez difficiles à classifier. Je suivrai autant que possible l'ordre du code.

1° **Droits matrimoniaux de la femme.** — Il n'est question ici que de l'hypothèque légale de la femme mariée et de son douaire coutumier.

(*a*) **L'hypothèque légale de la femme mariée.** — Comme toute hypothèque, celle de la femme mariée doit être enregistrée. Il n'était donc pas nécessaire de décréter ici la nécessité de cet enregistrement, mais seulement de déterminer quelles personnes devront l'effectuer.

En principe, le devoir d'enregistrement incombe au mari seul. C'est la disposition de l'article 2113.

2113. "Tout mari majeur est tenu de faire enregis-"trer sans délai, les hypothèques et charges dont ses im-"meubles sont grevés en faveur de sa femme, sous les

"peines portées contre les délits et à peine de tous dom-"mages-intérêts."

Il y a là uniquement une question de responsabilité civile. Il est vrai que l'article 2113 parle des peines portées contre les délits, mais l'ancienne distinction des crimes et des délits (*misdemeanors*) est maintenant abolie. Il n'y a donc pas lieu à des poursuites criminelles contre le mari qui néglige d'effectuer cet enregistrement. Mais ajoutons, par application du droit commun, que le mari ou ses héritiers ne pourraient opposer à la femme le défaut d'enregistrement, car autrement ils profiteraient de leur propre faute (17).

Il n'est question, dans l'article 2113, que du mari majeur. L'article 2114 prévoit le cas de la minorité du mari.

2114. "Si le mari est mineur, le père, la mère, ou le "tuteur, avec le consentement duquel il s'est marié, est "tenu de faire faire l'enregistrement prescrit en l'article "précédent, à peine de tous dommages-intérêts en faveur "de la femme."

Il n'est question ici que des dommages-intérêts et non pas du délit. Cependant, en vue de ce que je viens de dire, il n'y a pas là une différence réelle.

Naturellement, cet enregistrement est essentiel pour que la femme puisse réclamer une hypothèque légale sur les immeubles de son mari. L'article 2115 en détermine le mode.

2115. "L'hypothèque légale de la femme ne peut

---

(17) Ainsi jugé dans les causes de *Franchère* v. *Boutillier*, 3 R. de J., 256; *Pelletier* v. *Lipalme*, R.J.Q., 12 C.S., 97.

"avoir d'effet sur les immeubles de son mari que par l'en-"registrement de la créance, droit ou réclamation, et "seulement sur les immeubles décrits et spécifiés dans un "avis à cet effet enregistré soit en même temps que le "droit réclamé, ou en tout autre temps après, et l'hypo-"thèque ne date que de tel enregistrement."

L'hypothèque légale est accordée à la femme pour toutes réclamations et demandes qu'elle peut avoir contre son mari à raison de ce qu'elle a pu recevoir ou acquérir pendant le mariage par succession, héritage ou donation (art. 2029). Le plus souvent cette réclamation de la femme ne sera pas constatée par un acte. Le mari, par exemple, reçoit une somme qui est échue à la femme par succession. Dans ce cas, l'avis au régistrateur décrira cette réclamation et désignera également les immeubles que doit frapper l'hypothèque légale.

En soi, le contrat de mariage n'est pas assujetti à l'enregistrement. Il en a été autrement, sous les divers actes de faillite, quant aux contrats de mariage des commerçants. Naturellement, si le contrat de mariage crée des droits réels, il doit être enregistré comme tout autre contrat.

Dans la cause de *Chisholm* v. *Pauzé*, 26 L.C.J., 162, le juge Jetté a décidé que la stipulation par contrat de mariage d'une rente viagère en faveur d'une femme en considération de sa renonciation au douaire et à tous autres droits matrimoniaux, n'est pas une donation requérant l'enregistrement du vivant du donateur (18).

(*b*) **Le douaire coutumier.** — Avant le code, le

(18) Voy., au même effet, quant à la stipulation, dans un contrat de mariage créant une communauté universelle, que le survivant aurait l'usufruit de tous biens appartenant au conjoint prédécédé: *Huot* v. *Bienvenu*, R.J.Q., 12 B.R., 44.

douaire coutumier n'était pas assujetti à l'enregistrement. Les codificateurs ont estimé, avec raison, qu'il y avait là un danger pour les tiers-acquéreurs qui pouvaient traiter avec le mari dans l'ignorance du douaire qui grevait ses immeubles. Et ils ont proposé comme droit nouveau l'article 2116 qui se lit comme suit:

2116. "Le droit au douaire coutumier légal n'est "conservé que par l'enregistrement de l'acte de célébration du mariage avec une description des immeubles "alors assujettis au douaire.

"Quant aux immeubles qui subséquemment pour-"raient échoir au mari et devenir sujets au douaire cou-"tumier, le droit au douaire sur ces immeubles n'a d'effet "que du jour de l'enregistrement d'une déclaration à cet "effet, indiquant la date du mariage, le nom des époux, la "description de l'immeuble, la charge du douaire, et com-"ment l'immeuble y est devenu sujet."

Subséquemment, par la loi 44-45 Vict., ch. 16, les douaires coutumiers créés avant le code ont été assujettis à l'article 2116, et un délai d'abord de deux ans, prolongé ensuite deux fois successivement pendant une année, a été accordé pour l'enregistrement de ces douaires.

Le juge Cimon a décidé, dans la cause de *Bernard* v. *Charretier,* 9 L.N., 100, que seuls les créanciers subséquents à la loi 44-45 Vict., ch. 16, pouvaient se prévaloir du défaut d'enregistrement d'un douaire coutumier créé avant le code. Voy. aussi *Toupin* v. *Vézina,* R.J.Q., 9 B.R., 406. Dans cette cause il a été jugé que la déclaration au régistrateur, signée par le déclarant de sa marque devant un seul témoin, est suffisante.

Il est à remarquer que par le dernier statut qui a étendu le délai d'enregistrement des douaires coutumiers antérieurs au code (47 Vict., ch. 15), il est décrété qu'à

défaut d'enregistrement le douaire sera nul à l'égard des acquéreurs et créanciers hypothécaires. On a jugé qu'il en est ainsi même si l'acquéreur n'a pas enregistré son titre: *Prunier* v. *Ménard*, 3 R. de J., 153, Gill, J. Cependant, dans la cause de *Toupin* v. *Vézina*, citée plus haut, la cour d'appel a refusé de tenir compte d'un titre d'acquisition antérieur à l'enregistrement du douaire, mais qui n'avait été enregistré que subséquemment à l'enregistrement.

2° **Droits de mineurs ou interdits.** — La loi s'efforce de protéger les mineurs et interdits en imposant à leurs tuteurs et curateurs le devoir d'effectuer l'enregistrement qui est essentiel à la conservation de leurs droits. Ce devoir incombe même au subrogé tuteur. Il suffit du reste de citer ici les articles 2117 et 2118.

2117. "Tout tuteur à des mineurs et tout curateur "à un interdit est tenu de faire enregistrer sans délai les "hypothèques dont leurs immeubles peuvent être grevés "en faveur de ces mineurs ou de l'interdit, sous les peines "portées contre le mari en l'article 2113."

2118. "Les subrogés tuteurs sont tenus de veiller à "ce que l'enregistrement requis en faveur du mineur soit "effectué, et à défaut de le faire, sont passibles de tous "les dommages qui peuvent lui en résulter."

A l'époque de la codification, l'acte de tutelle devait être enregistré et le tuteur ne pouvait faire maintenir une action prise par lui au nom de son pupille sans alléguer et prouver cet enregistrement. Mais un amendement subséquent a supprimé cette exigence de l'article 304, de telle sorte que le mineur est très exposé à ce que l'enregistrement ne soit jamais effectué. Pas plus que le mari,

le tuteur ou curateur ne peut être puni criminellement pour sa négligence d'enregistrer l'hypothèque légale de son pupille. La seule sanction de la loi est la condamnation à des dommages-intérêts et cette condamnation sera illusoire si le tuteur est insolvable. La contrainte par corps qui existe pour le reliquat de compte (art. 833 C.P.C.) est probablement la garantie la plus sérieuse qu'offre maintenant la loi aux incapables.

Toutefois, le code prend une autre précaution qui semble plus utile. Lorsqu'on fait inventaire des biens échus en tout ou en partie à des mineurs ou à des interdits, le notaire instrumentant est tenu, sous peine d'engager sa responsabilité civile, de faire enregistrer la tutelle ou la curatelle. C'est la disposition de l'article 2119 qui est de droit nouveau.

2119. "Tout notaire appelé à faire un inventaire est "tenu de voir à ce que les tutelles des mineurs et cura-"telles des interdits, intéressés dans cet inventaire, soient "dûment enregistrées, et d'en procurer au besoin l'enre-"gistrement aux frais des tuteurs et des curateurs, avant "de procéder à l'inventaire, à peine de tous dommages-"intérêts."

L'hypothèque légale des mineurs et des interdits est une hypothèque spéciale à l'égard des immeubles sur lesquels elle porte. Il faut donc que ces immeubles soient décrits, ou bien dans l'acte de tutelle lui-même, ce qui ne se fait que rarement, ou bien dans un avis qui l'accompagne et qui est enregistré en même temps. C'est ce que veut l'article 2120.

2120. "L'hypothèque des mineurs contre leur tu-"teur, et celle de l'interdit contre son curateur, n'affecte "que les immeubles décrits et spécifiés dans l'acte de

"tutelle ou de curatelle, ou à défaut de telle spécification, "que les immeubles décrits dans un avis à cet effet enre-"gistré soit en même temps que la nomination du tuteur "ou du curateur, ou après; et l'hypothèque ne date qu'à "compter de tel enregistrement."

Bien entendu, l'hypothèque légale des mineurs et des interdits ne peut être spécialisée quant au montant, car c'est le reliquat, inconnu lors de l'enregistrement, qui se trouve garanti par l'hypothèque. Mais, comme je l'ai dit, elle est spéciale à l'égard des immeubles. Il en est autrement en France où les mineurs et intedits ont, sans transcription, une hypothèque générale, que le conseil de famille cependant peut restreindre à certains immeubles.

3° **Les servitudes.** — Par une disposition ajoutée au code par la loi 44-45 Victoria, chapitre 16, on a comblé une lacune qui se trouvait dans nos lois d'enregistrement, en exigeant l'enregistrement des servitudes discontinues et non apparentes. Cette disposition se lit comme suit:

2116*a*. "A défaut d'enregistrement, nulle servitude "réelle, contractuelle, discontinue et non apparente, n'a "d'effet vis-à-vis des tiers acquéreurs et créanciers sub-"séquents dont les droits ont été enregistrés" (19).

En France, on exige la transcription de toutes les servitudes, sans distinguer celles qui sont discontinues et non apparentes des autres. On peut bien se demander pourquoi le législateur a adopté cette distinction en cette province. Il eût été plus simple de dire que toute servi-

(19) La loi qui a inséré cette disposition au code a donné un délai de deux ans pour l'enregistrement des anciennes servitudes, délai qui fut subséquemment étendu jusqu'au 1er janvier 1885.

tude contractuelle quelconque serait enregistrée. Il est probable que la législature a cru que celui qui peut se rendre compte de l'existence d'une servitude par le témoignage de ses propres yeux, n'a pas besoin que cette existence lui soit en outre dénoncée par les inscriptions faites au bureau d'enregistrement. Mais les apparences d'une servitude sont parfois trompeuses, et quelle que soit la disposition des lieux, il n'y aura réellement servitude que s'il existe un titre. Or, comment un tiers peut-il constater l'existence d'un tel titre, à moins de se renseigner au bureau d'enregistrement? D'ailleurs, la détermination de la question de savoir si la servitude est réellement discontinue et non apparente est de nature à donner lieu à des procès et le législateur aurait évité ces procès, s'il avait abandonné une distinction qui n'a pas sa raison d'être, surtout en matière d'enregistrement, où toute connaissance, obtenue autrement que par la formalité de l'enregistrement, est inopposable aux tiers qui ont acquis depuis pour valeur (art. 2085). Je crois donc que la loi devrait exiger l'enregistrement de toute servitude, sans distinction.

L'article 2116*a* exige donc l'enregistrement lorsque la servitude conventionnelle (20) est à la fois discontinue et non apparente (21). Si ces deux conditions se rencontrent, l'enregistrement est indispensable pour que la servitude puisse être opposée aux tiers acquéreurs et créanciers subséquents dont les droits ont été enregis-

---

(20) Il ne pouvait être question de faire enregistrer une servitude qui dérive de la situation des lieux, ou bien une servitude légale. D'ailleurs, ces deux espèces sont moins des servitudes que des obligations que la situation des lieux ou la loi impose à certains fonds. Voy. mon tome 3, p. 13.

(21) Pour l'explication de ces termes, voy. mon tome 3, pp. 144 et suiv.

trés (22). Si l'une de ces conditions fait défaut, l'article 2116*a* ne s'applique pas. Ainsi, si la servitude, bien que discontinue, est apparente, comme dans le cas d'un passage indiqué par une porte cochère ou un chemin tracé sur le fonds, l'enregistrement du titre n'est pas nécessaire (23).

Les tiers auxquels une servitude à la fois discontinue et non apparente est inopposable, sont les tiers acquéreurs et créanciers subséquents dont les droits ont été enregistrés. C'est donc au fond une question de priorité d'enregistrement. Remarquons toutefois qu'il serait trop tard pour effectuer l'enregistrement si l'immeuble asservi était, lors de l'enregistrement, sous saisie et que cette saisie ait été suivie d'expropriation judiciaire (art. 2091). En effet, la loi n'accorde aucun délai pour l'enregistrement des servitudes.

4° L'hypothèque judiciaire et les créances de la couronne. — L'article 2121 se lit comme suit:

2121. "Les jugements et actes judiciaires des tri-"bunaux civils n'acquièrent d'hypothèque par suite de "leur enregistrement, qu'à compter de celui d'un avis "spécifiant et désignant les immeubles du débiteur sur "lesquels le créancier entend faire valoir son hypothèque.

---

(22) Voy. la décision du juge Archibald dans la cause de *Sicotte* v. *Martin*, R.J.Q., 19 C.S., 292, confirmée par la cour de revision, R.J.Q., 20 C.S., 36.

(23) Ainsi jugé dans les espèces suivantes: *Matthews* v. *Brignon dit Lapierre*, M.L.R., 7 S.C., 425, Pagnuelo, J.; *Déroche* v. *Gagné*, 17 Q.L.R., 1, Casault, J.; *Destroismaisons* v. *Gibault*, R.J.Q., 11 C.S., 279, Gagné, J.; *Power* v. *Noonan*, R.J.Q., 13 C.S., 369, Andrews, J.; *Perry* v. *Simard*, R.J.Q., 21 C.S., 322, Larue, J.

Au contraire, quand le passage n'est pas apparent, l'enregistrement du titre est indispensable: *Hamelin* v. *Pepin*, R.J.Q., 42 C.S., 276.

"La même règle s'applique aux créances de la Cou-"ronne auxquelles la loi attache quelque privilège ou "hypothèque tacite."

L'hypothèque judiciaire est une hypothèque spéciale et n'affecte que les immeubles décrits dans l'avis au régistrateur qui fait suite à l'enregistrement du jugement, et doit lui-même être enregistré. En d'autres termes, pour obtenir l'hypothèque judiciaire, il faut faire enregistrer le jugement lui-même et aussi un avis spécifiant et décrivant les immeubles du débiteur sur lesquels le créancier entend faire valoir son hypothèque.

On a jugé que l'hypothèque judiciaire ne peut être obtenue sur des immeubles légués au débiteur avec défense de les aliéner ou hypothéquer: *Wells* v. *Gilmour*, cour d'appel, R.J.Q., 3 B.R., 250.

Le juge Loranger a cependant décidé que l'insaisissabilité d'un immeuble n'est pas un obstacle à l'enregistrement d'un jugement sur cet immeuble: *Seymour* v. *Seymour*, 21 R.L., 39. Il y a bien une différence entre l'insaisissabilité et l'incessibilité. Mais si l'immeuble est insaisissable, l'un des principaux effets de l'hypothèque, le droit du créancier de faire vendre l'immeuble judiciairement, ne pourra être obtenu.

Aussitôt que jugement est rendu contre le débiteur, le créancier peut faire enregistrer le jugement aux fins de faire obtenir une hypothèque judiciaire, et il importerait peu que le débiteur ait interjeté appel de ce jugement (24). Les frais d'enregistrement et de radiation, lorsque le débiteur paie sa dette, sont à la charge de ce dernier (25).

---

(24) *Seymour* v. *Seymour*, Loranger, J., 21 R.L., 39; *Roy* v. *Ouimet*, Pagnuelo, J., R.J.Q., 6 C.S., 413. Il n'est pas nécessaire que le jugement soit exécutoire contre le débiteur.

(25) *Beauchêne* v. *Pacaud*, Polette, J., 1 R.L., 740.

La cour de revision a jugé que l'avis requis pour l'enregistrement d'un jugement peut être donné par le procureur *ad litem* du créancier, bien que le mandat de ce procureur ait pris fin par le jugement: *Leclerc* v. *Martin*, 17 Q.L.R., 177.

5° **Effet de l'enregistrement d'un titre quant aux intérêts ou aux arrérages de rente.** — Il va sans dire que l'enregistrement d'un titre couvre toute la somme capitale due en vertu de ce titre. La loi n'étend cependant pas l'effet de cet enregistrement à tous les intérêts produits par cette somme, sans égard au nombre de versements d'intérêts qui restent impayés. Elle distingue toutefois entre la créance du vendeur et celles des autres créanciers, donnant plus de faveur à la première.

Parlons d'abord de la créance du vendeur. L'enregistrement de l'acte de vente conserve au vendeur cinq années d'intérêts et ce qui est dû sur l'année courante. Le tout est colloqué au même rang.

2122. "L'enregistrement d'un acte de vente con-"serve au vendeur, au même rang que le principal, les "intérêts pour cinq années généralement et ce qui est dû "sur l'année courante."

Cette disposition ne peut donner lieu à des difficultés d'application.

La même faveur est accordée aux rentes par l'article 2123 qui se lit comme suit:

2123. "L'enregistrement d'un acte constituant une "rente viagère ou autre, conserve la préférence pour les "arrérages de cinq années généralement et pour ceux "échus sur l'année courante."

Il importe peu que cette rente soit due à la Couronne; l'article 2123 ne distingue pas et s'applique à la Couronne comme aux autres créanciers (26).

Remarquons toutefois que le juge Casault a décidé, dans la cause de la *Cité de Québec* v. *Ferland,* 14 Q.L.R., 271, que les titres originaires de concession par la Couronne ne sont pas soumis aux formalités de l'enregistrement, et que les arrérages des rentes constituées, créées par ces titres, qui ne sont pas prescrits, sont dus par privilège au même rang, nonobstant les articles 2086 et 2125 du code civil.

Il est clair, par les termes de l'article 2123, que toutes les rentes tombent sous l'empire de cette disposition.

Dans le cas de tout autre titre de créance le terme d'intérêts couvert par l'enregistrement du titre n'est que de deux ans en sus de l'année courante. C'est ce que déclare l'article 2124:

2124. "L'enregistrement de tout autre titre de "créance ne conserve le même droit de préférence que "pour deux années d'intérêt généralement et ceux échus "sur l'année courante."

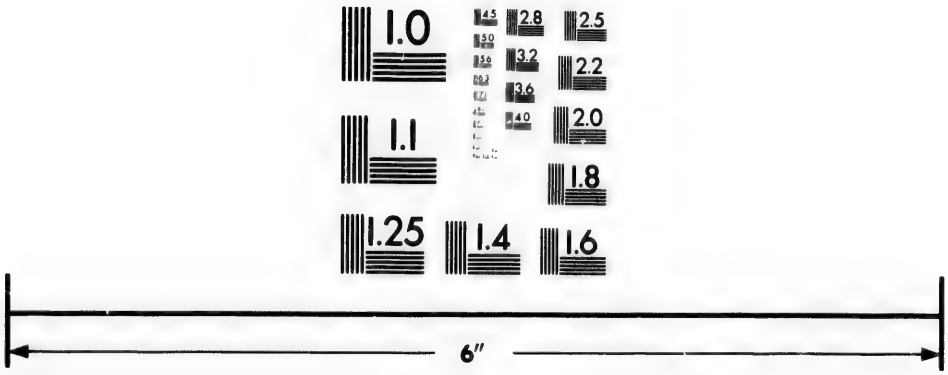
Il va sans dire — et cette remarque s'applique à tous les titres de créance, y comprises la créance du vendeur et les rentes — qu'il ne s'agit ici que de préférence entre créanciers privilégiés ou hypothécaires. Entre les parties, et aussi à l'égard du tiers détenteur poursuivi hypothécairement, et qui paie pour éviter le délaissement (27),

---

(26) *La Banque Nationale* v. *Davidson,* Caron, J., 8 Q.L.R., 319.

(27) Quant au tiers détenteur, voy. la décision de la cour d'appel dans la cause de *Macdonald* v. *Nolin,* 14 L.C.R., 125. Mais voyez aussi la cause de *Bricault* v. *Bricault,* Mathieu, J., 11 R.L., 163.

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

2.8
2.5
3.2
3.6
2.2
4.0
2.0
1.8
1.1
1.0

le créancier peut réclamer tous les intérêts qui ne sont pas prescrits.

Le créancier peut cependant acquérir un privilège ou une hypothèque pour les intérêts exclus par les dispositions que j'ai citées, en faisant enregistrer un bordereau spécifiant le montant de ces intérêts. C'est la disposition de l'article 2125 qui se lit comme suit:

2125. "Le créancier n'a d'hypothèque pour le sur-"plus des arrérages d'intérêts ou de rente qu'à compter "de l'enregistrement d'une demande ou bordereau spé-"cifiant le montant des arrérages échus et réclamés.

"Néanmoins, les intérêts échus lors de l'enregistre-"ment primitif et dont le montant y est spécifié sont con-"servés par cet enregistrement."

Le dernier alinéa de cet article suppose que le titre du créancier a été enregistré longtemps après sa confection, et qu'en faisant cet enregistrement, le créancier a spécifié le montant d'intérêts qui lui était alors dû Il n'y aurait guère de difficulté, dans ce cas, à admettre que les intérêts spécialement mentionnés sont colloqués au même rang que le capital, et cela même en l'absence de l'alinéa 2 de notre article.

Et quant au rang dont jouissent les intérêts conservés par l'enregistrement du bordereau, il me semble que ces intérêts devraient être colloqués au même rang que le capital de la créance dont ils sont les accessoires, et cela malgré que d'autres créanciers aient fait enregistrer leurs titres entre la date de l'enregistrement de la créance elle-même et l'enregistrement du bordereau.

6° La renonciation à une succession, à la communauté ou au douaire. — L'article 2126, qui est indiqué comme droit nouveau, dit que "la renonciation au

"douaire, à une succession, à un legs ou à une commu-
"nauté de biens, ne peut être opposée aux tiers, si elle n'a
"pas été enregistrée au bureau de la circonscription dans
"laquelle le droit s'est ouvert."

J'ai déjà expliqué cet article et j'ai dit qu'il n'a pas l'effet de contraindre une personne à accepter une succession dont elle ne veut pas, mais qu'il rend l'acte de renonciation inopposable à un créancier de la succession, qui poursuit l'héritier renonçant, de manière à faire supporter à ce créancier les frais de poursuite (28). Ainsi, le successible, poursuivi comme tel par un créancier de la succession, ne sera pas condamné comme héritier pur et simple pour la raison que son acte de renonciation n'a pas été enregistré, mais il sera responsable des frais de poursuite. Je suppose, bien entendu, que cette poursuite n'a pas été intentée pendant les délais pour faire inventaire et délibérer, car l'héritier n'est pas tenu de prendre parti pendant ce délai, et les frais faits contre lui avant son expiration sont à la charge de la succession s'il renonce (art. 666).

Le mot "tiers" dans l'article 2126 comprend tous ceux à qui l'acte de renonciation peut être opposé par qui que ce soit. J'ai donné l'exemple d'un créancier héréditaire poursuivant le successible comme héritier. Je crois qu'on peut également y comprendre celui qui de bonne foi a traité avec le successible dans l'ignorance de sa renonciation.

On a jugé que la renonciation non enregistrée est sans effet à l'égard des créanciers du renonçant (29).

Dans la cause de *Bell* v. *Garceau*, R.J.Q., 15 C.S., 239, le juge Loranger a décidé que lorsqu'une partie pour-

(28) Voy. mon tome 3, p. 410.

(29) *Gagnon* v. *Valentine*, R.J.Q., 2 C.S., 50. Il s'agissait dans l'espèce d'un successible dont la renonciation aurait fait transmettre les biens à un autre successible.

suivie comme héritière par un créancier de la succession, allègue qu'elle a renoncé à la succession, mais n'allègue pas enregistrement de sa renonciation, l'allégation de renonciation peut être rejetée sur défense en droit.

Il est clair que l'article 2126 s'applique à toute succession, qu'elle soit mobilière ou immobilière.

Les mêmes principes s'appliquent à la renonciation à la communauté ou au douaire.

7° **La cession de créances privilégiées ou hypothécaires.** — Rappelons brièvement les principes qui régissent la cession de créances. Parfaite entre les parties par leur seul consentement, la cession ne saisit le cessionnaire à l'égard des tiers que lorsqu'elle a été signifiée au débiteur ou que ce dernier l'a acceptée (art. 1571). Quand la créance est privilégiée ou hypothécaire, il faut de plus que le transport soit enregistré et qu'un double du certificat d'enregistrement soit remis au débiteur avec la copie du transport. C'est cette nouvelle exigence que l'article 2127, qui est de droit nouveau, exprime en ces termes:

2127. "Toute cession ou transport, volontaire ou "judiciaire, de créances privilégiées ou hypothécaires "doit être enregistrée au bureau d'enregistrement où le "titre créant la dette a été enregistré.

"Un double du certificat de l'enregistrement doit "être fourni au débiteur avec la copie du transport.

"A défaut de l'accomplissement de ces formalités, la "cession ou transport est sans effet à l'encontre d'un ces-"sionnaire subséquent qui s'est conformé aux prescrip-"tions ci-dessus.

"Toute subrogation aux mêmes droits consentie par "acte authentique ou sous seing privé doit être également "enregistrée et signifiée.

"Si la subrogation est acquise de plein droit, l'enre-"gistrement s'en fait par la transcription de l'acte dont "elle résulte avec une déclaration à cet effet.

"Mention du transport ou de la subrogation doit être "faite à la marge de l'entrée du titre constituant la dette, "renvoyant au numéro de l'entrée du transport ou subro-"gation."

Le principe de l'article 2127 est le même que celui de l'article 2098. En matière de droits réels, la règle fondamentale est que toute aliénation de ces droits n'existe à l'égard des tiers que par l'enregistrement du titre de l'acquéreur. Donc, lorsque le droit réel est une créance privilégiée ou hypothécaire, toute cession de ce droit est, à l'égard des tiers dont les droits sont enregistrés, soumise à la formalité de l'enregistrement. Partant, quand le créancier d'une telle créance la transporte successivement à deux cessionnaires, le cessionnaire qui fait enregistrer le premier son transport l'emporte sur l'autre et est seul propriétaire de la créance.

La formalité exigée par l'article 2127, en sus de celle de l'article 1571, c'est l'enregistrement de la cession et la remise au débiteur d'un double du certificat d'enregistrement. Or, le débiteur peut, ou bien accepter le transport, ou ce transport peut lui être signifié. Quand le débiteur est intervenu dans l'acte de cession et a déclaré l'accepter, il faut encore que cette cession soit enregistrée. Faut-il même dans ce cas fournir au débiteur un double du certificat d'enregistrement, suivant le deuxième alinéa de l'article 2127, comme il est indubitable qu'on doit le faire quand on lui signifie ce transport?

La prudence conseillera sans doute au cessionnaire de se conformer rigoureusement à toutes les exigences de l'article 2127. Cependant, lorsque le débiteur a accepté le transport en intervenant dans l'acte même, et

que ce transport a été enregistré, on ne voit pas quel intérêt les tiers pourraient avoir à se plaindre de l'inaccomplissement d'une formalité qui est prescrite dans l'intérêt seul du débiteur. Quand le transport a été dûment enregistré, le changement dans la propriété de la créance est porté à la connaissance de tout le monde. Le débiteur est désormais le seul intéressé à avoir par devers lui la preuve de cet enregistrement, les tiers n'y ont plus d'intérêt. Je crois donc que s'il y a concours entre deux cessionnaires, la priorité d'enregistrement déterminera à quel cessionnaire le débiteur devra payer la créance, sans que l'un de ces cessionnaires puisse se plaindre du fait que le débiteur, qui avait accepté la cession, n'a pas eu délivrance d'un double du certificat d'enregistrement.

Dans la cause de *Demers* v. *Byrd*, R.J.Q., 21 B.R., 330, la cour d'appel a jugé que la cession d'une créance contre une compagnie ou société par actions en liquidation, est valablement signifiée au liquidateur, et que la communication qui lui en est faite par lettre, avec la copie de l'acte, et sa réponse en accusant réception, tiennent lieu de signification.

L'article 2127 s'applique à toutes les cessions de créance, volontaires ou judiciaires. La cession judiciaire est sans doute celle qui résulte d'un jugement validant une saisie-arrêt. A cet égard, observons que d'après l'article 680 du code de procédure civile, l'effet de la saisie-arrêt est de mettre les effets et créances dont le tiers-saisi est débiteur sous la main de la justice et de séquestrer les objets corporels entre ses mains, de même que s'il en était nommément constitué gardien. Et aux termes de l'article 692 du même code, le jugement rendu sur la déclaration de dette d'un tiers-saisi équivaut à une cession judiciaire, en faveur du saisissant, du titre de créance du saisi et opère subrogation.

L'article 2127 décrétant que toute cession ou trans-

port, volontaire ou judiciaire, de créances privilégiées ou hypothécaires doit être enregistrée, à défaut de quoi elle est sans effet à l'encontre d'un cessionnaire subséquent qui s'est conformé aux prescriptions de cet article, le créancier, qui a saisi cette créance par voie de saisie-arrêt, peut-il écarter un cessionnaire de bonne foi à qui, depuis la saisie-arrêt, la créance a été cédée par une cession volontaire dûment enregistrée au désir de l'article 2127?

Cette question a été posée dans notre jurisprudence, et jusqu'à un arrêt récent de la cour d'appel, les tribunaux décidaient que le cessionnaire qui avait priorité d'enregistrement l'emportait sur le créancier qui avait seulement fait saisir la créance entre les mains du débiteur (30).

Cependant, en 1908, la cour d'appel, composée des juges Blanchet, Lavergne, Trenholme, Cross et Demers *ad hoc*, ce dernier différent, a donné la préférence au créancier saisissant à l'encontre du cessionnaire antérieur à la saisie-arrêt, qui n'avait fait enregistrer son transport qu'après la signification de cette saisie-arrêt, mais avant le jugement sur la déclaration du tiers-saisi: *Pinsonnault* v. *Ceursol*, R.J.Q., 18 B.R., 200.

Je ne puis accepter comme bien fondée cette dernière décision de la cour d'appel, car il me semble qu'elle viole ouvertement la disposition, pourtant très formelle, de l'article 2127. D'après cet article, toute cession volontaire ou *judiciaire* de créances privilégiées ou hypothécaires doit être enregistrée pour avoir effet à l'encontre d'un autre cessionnaire de la même créance qui s'est conformé aux exigences de cette disposition. Or, qu'est-ce qu'une cession judiciaire si ce n'est la cession qui, aux

(30) *Lalonde* v. *Rozon*, cour d'appel, 20 R.L., 645; *Lalonde* v. *Garand*, Pagnuelo, J., R.J.Q., 2 C.S., 339; *Pelletier* v. *Riou*, Cimon, J., 2 R. de J., 346.

termes mêmes de l'article 692 C.P.C., résulte du jugement validant une saisie-arrêt? Donc si une telle cession ne peut être invoquée contre un autre cessionnaire qui a priorité d'enregistrement, comment la cour d'appel a-t-elle pu décider qu'un simple créancier saisissant, sans aucun enregistrement, sera préféré à un cessionnaire qui s'est conformé à toutes les mesures de publicité prescrites par la loi?

La cour d'appel invoque l'article 680 C.P.C. et décide que la saisie-arrêt frappe d'indisponibilité la créance qui en est l'objet. On peut l'admettre sans difficulté pour la créance chirographaire. La créance privilégiée ou hypothécaire constituant un droit réel, on ne pourrait donner un effet absolu à l'article 680 C.P.C., sans méconnaître les principes fondamentaux des lois d'enregistrement et se mettre en contradiction avec plusieurs articles du code civil. Ainsi c'est l'enregistrement qui donne effet aux droits réels et qui établit leur rang (art. 2082). De plus, tout droit réel soumis à la formalité de l'enregistrement a son effet du moment de son entregistrement à l'encontre des autres créanciers dont les droits n'ont été enregistrés que subséquemment ou ne l'ont pas été (art. 2083). Et l'article 2127, envisageant le cas de la cession, soit volontaire, soit judiciaire, accorde la préférence au cessionnaire d'une créance privilégiée ou hypothécaire qui a obtenu priorité d'enregistrement. Pour être protégé contre toute cession ultérieure de la créance saisie, il ne suffit pas d'obtenir un jugement validant cette saisie, mais il faut encore que ce jugement, qui équivaut à une cession judiciaire (art. 692 C.P.C.), soit enregistré. Si donc le créancier porteur de ce jugement n'est saisi de la créance privilégiée ou hypothécaire, à l'encontre de tout autre cessionnaire, qu'à la condition d'avoir priorité d'enregistrement, en vertu de quel principe pourrait-on prétendre qu'avant ce jugement, et alors qu'il n'est qu'un

simple demandeur, il serait bien fondé à méconnaître une cession volontaire dûment enregistrée et signifiée au débiteur?

Le jugement de la cour d'appel invoque également l'article 1147 du code civil. Cet article déclare que le paiement fait par le débiteur à son créancier, au préjudice d'une saisie ou arrêt, n'est pas valable à l'égard des créanciers saisissants ou arrêtants, qui peuvent, selon leurs droits, contraindre le débiteur à payer de nouveau. Mais il ne s'agit pas ici d'un paiement, mais d'une cession de créance, de sorte que, textuellement, l'article 1147 ne s'applique pas (31). Et la loi, qui donne effet à une cession à un tiers de bonne foi, faite malhonnêtement par le créancier qui avait déjà consenti une autre cession, lorsque ce tiers a obtenu priorité d'enregistrement, doit également — et c'est la déclaration formelle de l'article 2127 — donner la préférence au cessionnaire qui a accompli toutes les formalités que cet article prescrit, à l'encontre de celui qui avait antérieurement saisi cette créance par voie de saisie-arrêt.

Il y a une dernière considération à noter. Nos lois d'enregistrement ont profondément modifié les principes du droit civil dans le but de protéger les tiers. Ainsi, bien que la vente soit, par le seul consentement des parties, translative de propriété, elle ne produit cet effet, lorsqu'il s'agit de droits réels, et à l'égard des tiers, que lorsqu'elle a été enregistrée avant toute autre vente consentie par le même vendeur. Ce principe domine toute la matière, et si l'article 680 du code de procédure civile doit être restreint dans son application, afin de respecter

(31) Du reste, le paiement que l'article 1147 déclare nul est un paiement fait malgré un commandement de ne pas payer, partant de mauvaise foi. Le tiers saisi, qui paie malgré ce commandement, ne peut être comparé à un tiers cessionnaire de bonne foi.

ce principe, je n'aurais aucune hésitation à le restreindre, comme il peut l'être, aux créances chirographaires. Il importe, pour des raisons d'ordre public, que les tiers puissent se rendre compte, par les entrées du bureau d'enregistrement, de la disponibilité d'un immeuble ou d'un droit réel, et lorsque cet immeuble ou ce droit réel paraît libre d'après les entrées de ce bureau, l'existence d'une saisie-arrêt que les tiers n'ont pu connaître par ces entrées, ne doit pas être un obstacle à la transmissibilité de cet immeuble ou de ce droit. S'il y a lacune dans la loi — qui ne prescrit aucune mesure de publicité à l'égard de la saisie-arrêt — le tiers cessionnaire de bonne foi ne doit pas en être la victime (32).

La disposition de l'article 2127 à l'égard de la subrogation, soit légale, soit conventionnelle, ne peut donner lieu à difficulté. Quand la subrogation est légale, on enregistrera la quittance dont elle résulte avec une déclaration indiquant les circonstances d'où résulte la subrogation. Ainsi, si le tiers détenteur paie une créance hypothécaire pour libérer l'immeuble, il fera enregistrer, outre la quittance, une déclaration énonçant sa qualité de tiers-détenteur et son paiement de la dette hypothécaire afin d'en libérer l'immeuble dont il s'est porté acquéreur, et d'être subrogé aux droits du créancier.

Il n'y a pas d'arrêts bien importants à noter sous l'article 2127, outre ceux que j'ai mentionnés plus haut.

Dans une cause de *Grenier* v. *Gauvreau*, 14 Q.L.R., 357, le juge Andrews a décidé que la cession d'une créance hypothécaire doit être signifiée au débiteur originaire avant que le cessionnaire puisse intenter une

(32) Je puis signaler sommairement une décision de la cour de revision dans une cause de *Goyette* v. *Dupré* (M.L.R., 2 S.C., 29), où on a décidé qu'un transport de créance hypothécaire, même non enregistré, l'emporte sur une saisie-arrêt signifiée après la signification du transport.

action hypothécaire contre un tiers qui s'est porté acquéreur de l'immeuble hypothéqué, et cela alors même que ce tiers se serait engagé, par son acte d'acquisition, à payer la dette.

Je puis me contenter de noter une cause d'*Owens* v. *Bedell*, 19 Supreme Court Reports, 137, où il s'agissait de subrogation conventionnelle, et où l'article 2127 n'est même pas mentionné. Cette cause est également rapportée au Montreal Law Reports, 7 Q.B., 395, et à la Revue Légale, t. 21, n° 397. Dans ce dernier recueil, l'arrêtiste me parait aller trop loin quand il dit que la subrogation a lieu à l'égard des tiers, même si la quittance par le premier créancier, qui est payé des deniers du second, n'est pas enregistrée au long, mais est seulement déposée au bureau d'enregistrement. Ce serait violer ouvertement l'article 2127 qui exige la *transcription* de l'acte d'où résulte la subrogation.

8° **Le bail d'immeubles.** — L'article 2128 dit que "le bail d'immeubles pour un terme excédant un an ne "peut être invoqué à l'encontre d'un tiers acquéreur s'il "n'a été enregistré" (33).

Cette disposition est très claire. Ce qui l'est moins, c'est l'article 1663 quand on le compare à l'article 2198. J'ai expliqué l'article 1663 en mon tome 7, p. 353 et suiv., et j'ai dit que je ferais prévaloir l'article 2198 sur la disposition assez obscure de l'article 1663. Donc le locataire ne peut opposer un bail de plus d'un an à un acquéreur à moins que ce bail n'ait été enregistré avant l'enregistrement de la vente. A l'égard du tiers-acquéreur, le bail de plus d'un an non enregistré est absolument inexistant.

Egalement, pour la protection de l'acquéreur, l'ar-

---

(33) Cet article est indiqué comme étant de droit neouveau.

ticle 2129 porte que "tout acte portant quittance de plus "d'une année de loyer d'un immeuble par anticipation, ne "peut être opposé à un tiers acquéreur, s'il n'a été enre-"gistré avec désignation de l'immeuble" (34).

Il faut décider que seul le tiers acquéreur peut se prévaloir du défaut d'enregistrement de la quittance. Il faut, bien entendu, que le locataire ait été de bonne foi en anticipant ses paiements. Ainsi, la cour de revision a jugé, dans la cause de *Dupuy* v. *McClanagan*, 2 7L.C.J., p. 61, que lorsque le locataire avait de bonne foi payé d'avance dix mois de loyer et que le locateur avait fait faillite, ce paiement était valide et pouvait être opposé aux créanciers du failli.

Dans la cause de *Dépatie* v. *Barré*, R.J.Q., 4 C.S., 202, le juge Jetté a décidé que la saisie-arrêt frappant d'indisponibilité les sommes saisies, et le jugement déclarant valable cette saisie-arrêt ayant l'effet de transporter judiciairement ces sommes au saisissant, la vente à un tiers d'un immeuble, dont les loyers ont été saisis en vertu d'une saisie-arrêt, suivie postérieurement à la vente d'un jugement de validité, est, en l'absence d'allégation de fraude ou de déconfiture, sans effet sur cette saisie, même à l'égard des loyers non échus. Les loyers, dans l'espèce, ne dépassaient pas ceux d'une année, et le savant juge a décidé que le transport judiciaire résultant du jugement de validité de la saisie-arrêt pouvait être opposé au tiers-acquéreur de l'immeuble.

---

(34) Cet article aussi est de droit nouveau.

CHAPITRE III.—Du rang que les droits réels ont entre eux.

Ce chapitre se compose d'un seul article, où il est surtout question du concours entre créanciers qui se sont protégés par la voie de l'enregistrement. Cet article est en ces termes:

2130. "Les droits privilégiés qui ne sont pas assu-"jettis à l'enregistrement prennent rang suivant leur "ordre respectif.

"Les droits qui sont assujettis à l'enregistrement et "qui ont été enregistrés dans les délais fixés ont leur effet "suivant les dispositions contenues au chapitre qui pré-"cède.

"Hors les cas ci-dessus et celui des articles 2088 et "2094, les droits réels ont rang suivant la date de leur "enregistrement.

"Si néanmoins deux titres créant hypothèque sont "entrés le même jour et à la même heure, ils viennent "ensemble par concurrence.

"Si un titre d'acquisition et un titre créant hypothè-"que relativement au même immeuble sont entrés en "même temps, la priorité du titre établit le droit de pré-"férence.

"Aucune hypothèque, excepté celle en faveur des "compagnies d'assurance mutuelle pour le recouvrement "des contributions des assurés, n'a d'effet sans enregis-"trement" (1).

---

(1) Le dernier alinéa de cet article est de droit nouveau. J'ai dit, en commentant l'article 2047, que sous l'ancien droit l'hypothèque non enregistrée n'était pas nulle, mais primait les

La règle de préférence à l'égard des droits privilégiés qui ne sont pas assujettis à l'enregistrement est très simple. Ces droits sont colloqués suivant leur ordre respectif. Cet ordre n'est pas un ordre de date, mais de rang. Ainsi, les privilèges mentionnés en premier, quatrième, cinquième, sixième et neuvième lieu dans l'article 2009, sont exempts de la formalité de l'enregistrement (art. 2084). Ils sont colloqués, entre eux, dans l'ordre indiqué par l'article 2009, sans égard à leur date. Les seules créances mentionnées à l'article 2084, en négligeant l'hypothèque de la couronne en vertu de la loi concernant les incendiés de Québec (9 Vict., ch. 62), et la créance des compagnies d'assurance mutuelle, sont des créances privilégiées, et partant leur rang est déterminé par la loi, indépendamment de leur date. Et, à l'égard de la créance des compagnies d'assurance mutuelle, l'hypothèque légale prend rang à compter de la date du billet de dépôt (art. 2033). Il n'y a donc aucune difficulté quant au rang des droits réels qui sont dispensés de la formalité de l'enregistrement.

Pour les autres droits réels, ceux qui doivent être enregistrés, la date qu'il importe de considérer c'est celle de l'enregistrement. Et à cet égard l'article 2130 trace des règles bien précises. Si une créance privilégiée n'a pas été enregistrée, alors qu'elle aurait dû l'être, elle prime les créances simplement chirographaires, et à l'égard des autres créances non enregistrées, elle se paie suivant son rang ou sa date. C'est là la disposition de

---

créanciers chirographaires. Aujourd'hui, à l'exception de l'hypothèque des compagnies d'assurance mutuelle, l'hypothèque n'existe qu'à la condition d'être enregistrée, et le créancier qui ne s'est pas conformé à cette exigence de la loi n'est qu'un simple créancier chirographaire.

l'article 2094 que mentionne notre article 2130 (2). Et quand un délai est accordé pour enregistrer un titre, l'enregistrement dans ce délai a effet à l'encontre même des créanciers subséquents à ce titre qui ont priorité d'enregistrement (art. 2083).

Après avoir excepté ces règles générales (3), l'article 2130 déclare que les droits réels prennent rang suivant la date de leur enregistrement. Puis visant le cas d'enregistrement simultané de deux ou plusieurs actes, il formule deux règles:

1° Si deux titres créant hypothèque sont entrés le même jour et à la même heure (4), ils viennent ensemble par concurrence;

2° Si un titre d'acquisition et un titre créant hypothèque relativement au même immeuble sont entrés en même temps, c'est-à-dire à la même heure, la priorité du titre établit la préférence.

Disons immédiatement que cette deuxième règle doit être combinée avec celle que le dernier alinéa de l'article 2098 énonce, et que j'ai longuement expliquée plus haute (5). L'acte de vente, alors même qu'il serait enre-

---

(2) Les mots "leur rang ou leur date" de l'article 2094 sont équivoques. Il est de principe que les créanciers privilégiés qui sont dans le même rang sont payés par concurrence (art. 1985), ce qui paraît exclure toute considération de date. Cependant, certaines créances privilégiées sont certainement colloquées suivant l'ordre de leur date, comme celles de plusieurs vendeurs successifs (art. 2014).

(3) Je n'ai pas besoin de m'occuper de l'article 2088 que mentionne également l'article 2130, car il y est question de droits acquis avant la mise en force du code civil.

(4) En France on ne tient pas compte de l'heure de l'inscription (art. 2147 C.N.).

(5) Supra, p. 210.

gistré plus tard, fait passer le privilège du vendeur avant les hypothèques accordées par l'acquéreur. Si le concours est entre un créancier hypothécaire du vendeur et le droit de propriété d'un tiers en vertu d'un titre d'acquisition émané de ce vendeur, on conçoit que l'enregistrement se faisant en même temps, la préférence soit donnée au plus ancien titre.

La première règle n'a pas besoin d'explication; elle s'applique à toute espèce d'hypothèque, légale, judiciaire ou conventionnelle.

Il n'y a pas de jurisprudence importante à noter sur cet article. J'éviterai, comme je le fais toujours, de citer des arrêts qui ne font qu'appliquer la règle qu'il énonce. Je puis dire cependant — et cela est d'évidence — qu'il a été jugé que lorsque deux actes ont été enregistrés en même temps, le numéro d'enregistrement que leur donne le régistrateur est sans effet sur leur rang, qui devra être déterminé d'après les deux règles de notre article (6).

La cour de revision à Québec parait avoir décidé, dans la cause de *Gauthier* v. *Michaud,* 15 Q.L.R., 134, que l'hypothèque conventionnelle existe, quant aux parties, par le fait de la convention, indépendamment de l'enregistrement, qui ne serait requis que pour lui donner effet quant aux tiers (7). Il n'est pas douteux qu'entre les parties, la création de l'hypothèque remonte à la date du contrat, mais si cette hypothèque n'existe à l'égard des

(6) Voy. *Lenfesty* v. *Renaud,* 9 L.C.R., 298; *McConnell* v. *Dixon,* 10 L.C.J., 140; *Grenier* v. *Chaumont,* 5 L.C.J., 78.

(7) Dans cette cause, le juge Casault différait de la majorité de la cour de revision, et a exprimé l'opinion que sans enregistrement l'hypothèque n'existe même pas. Il s'agissait d'un débiteur qui, après la création d'une hypothèque, avait vendu la propriété hypothéquée à un tiers, lequel avait immédiatement fait enregistrer son titre avant l'enregistrement de l'hypothèque. Et on prétendait qu'en faisant cette vente le débiteur avait diminué les sûretés qu'il avait données à son créancier.

tiers que par l'enregistrement, alors il est indiscutable que, comme hypothèque, c'est-à-dire comme un contrat donnant au créancier le droit de suivre l'immeuble en quelques mains qu'il passe, et d'être préféré sur le produit de la vente de cet immeuble (art. 2016), cette hypothèque est absolument nulle et inexistante si elle n'a pas été enregistrée. En d'autres termes, le droit de suite et de préférence du créancier est l'un des éléments essentiels de l'hypothèque; or ce droit de suite et de préférence n'existe même pas si l'hypothèque n'a pas été enregistrée. J'ajoute que ce n'est qu'à l'égard des tiers qu'il importe de se demander si le contrat est hypothécaire ou non, car entre les parties le créancier, même chirographaire, a autant de droits que le créancier hypothécaire, puisque l'un et l'autre peut faire saisir et vendre les biens de leur débiteur. Donc, dire que l'hypothèque n'existe pas à l'égard des tiers sans enregistrement, c'est dire qu'elle n'existe aucunement, car il manque alors un des éléments essentiels qui la caractérisent. Le débiteur ne peut sans doute attaquer l'hypothèque non enregistrée qu'il a consentie, mais la raison en est que le créancier peut en tout temps la faire enregistrer. Sans cet enregistrement, l'hypothèque sera toujours privée d'effet.

CHAPITRE IV. — Du mode et des formalités de l'enregistrement.

Les dispositions que j'aurai à citer désormais présentent moins d'intérêt que celles dont il a été question jusqu'ici. Ce sont aussi des dispositions réglementaires qui, en général, n'exigent pas de longues explications. Comme le titre de ce chapitre l'indique, il s'agit ici du mode de publicité organisé par la loi et des formalités que l'on doit observer pour effectuer un enregistrement valable, matières qui touchent plutôt à la procédure qu'aux principes du droit d'enregistrement, dont nous avons trouvé l'énonciation dans les chapitres qui précèdent.

Disons d'abord qu'il y a deux modes d'enregistrement: la *transcription* et l'*inscription*. Le premier mode est d'un usage plus fréquent que le second. Le mot *transcription* peut se passer de définition, c'est la reproduction textuelle en tout ou en partie de l'acte sur les registres du bureau d'enregistrement. L'*inscription* est la transcription dans les mêmes registres d'un sommaire ou analyse de l'acte dont l'enregistrement est requis, et seuls les droits mentionnés à ce sommaire sont conservés (1).

Je puis maintenant citer l'article 2131, qui, outre la transcription et l'inscription, s'occupe du renouvellement de l'enregistrement.

---

(1) Le choix de l'expression *inscription* pour désigner l'enregistrement par sommaire, n'est pas très heureux. On emploie ce mot en France pour désigner ce que nous appelons enregistrement, et, dans le langage juridique français, il indique plutôt ce que nous entendons par transcription.

2131. "L'enregistrement se fait par transcription "ou par inscription.

"Il peut être renouvelé de temps à autre, sans néan-"moins interrompre la prescription, à la demande du "créancier, ses ayants cause ou toute personne intéressée "ou qui pourrait requérir l'enregistrement. Ce renou-"vellement se fait par la transcription, dans un registre "tenu à cet effet, d'un avis au régistrateur, désignant le "document et la date de son enregistrement primitif, la "propriété affectée et la personne qui en est alors en "possession; et mention est faite en marge de l'enregis-"trement primitif, du volume et de la page où est trans-"crit l'avis de renouvellement.

"Si le titre a été enregistré originairement dans une "autre circonscription d'enregistrement et qu'il n'en ait "pas été transmis de copie au bureau de la nouvelle cir-"conscription, l'avis de renouvellement doit faire mention "du lieu où le document a été ainsi enregistré.

"Il est tenu un index des livres employés à l'enregis-"trement des avis de renouvellement, et chaque avis est "entré dans l'index sous les noms du créancier, du débi-"teur et du propriétaire de l'immeuble tel que porté dans "l'avis."

Je n'ai pas besoin de parler ici du renouvellement de l'enregistrement, car il en sera question plus loin. Et dans les sections qui suivent, nous trouverons tout ce qui se rapporte à l'enregistrement par transcription ou par inscription.

SECTION I. — De la transcription.

L'article 2132 est en ces termes:

2132. "La transcription se fait en transcrivant en "entier sur le registre, le titre ou document qui crée le

"droit ou qui y donne lieu, ou un extrait de ce titre fait "et certifié suivant les dispositions de l'article 1216.

"L'erreur d'omission dans la transcription d'un do-"cument, ou dans le document présenté pour enregistre-"ment, ne peut affecter la validité de cet enregistrement "que si elle tombe sur quelque disposition essentielle qui "doive être consignée dans un bordereau ou dans un cer-"tificat du registrateur."

Comme on le voit, l'acte tout entier, ou seulement un extrait de cet acte, peut être transcrit. La transcription d'un extrait présente bien des inconvénients et ne se fait que très rarement. Il faut, bien entendu, que l'extrait soit complet par lui-même, autrement l'enregistrement serait sans effet.

L'erreur de copiste en transcrivant un acte n'est importante que si elle tombe sur une disposition essentielle de l'acte. Ainsi, depuis le cadastre, chaque immeuble doit être décrit par le numéro qu'il porte au plan officiel et au livre de renvoi. S'il s'agit d'une hypothèque, et que par erreur la transcription indique un numéro autre que celui de l'immeuble hypothéqué, l'enregistrement sera nul (2).

Quand la loi exige l'enregistrement d'un avis au régistrateur, il ne peut être question d'enregistrer cet avis par sommaire, mais il doit être transcrit en entier.

C'est la disposition de l'article 2133:

2133. "Les avis mentionnés dans les articles 2026, "2106, 2115, 2116, 2120 et 2121, doivent être transcrits."

---

(2) En sens contraire, voy. *Boisvert* v. *Johnson*, M.L.R., 3 S.C., 182. J'ai déjà dit que cet arrêt ne devrait pas être suivi, car, pour me servir du langage même de l'article 2133, il s'agit d'une disposition essentielle qui doit être consignée dans le certificat du régistrateur.

Maintenant, pour obtenir l'enregistrement d'un acte, il faut produire l'original, si l'acte est en brevet, ou une copie certifiée, si c'est un acte notarié, ou en faire la preuve, si c'est un acte sous seing privé.

2134. "Pour obtenir l'enregistrement par transcrip-"tion d'un acte authentique il suffit d'en produire une "copie ou un extrait certifié par le notaire si l'acte est en "minute; ou l'original même si l'acte est en brevet.

"Si le titre est sous seing privé il doit être préalable-"ment prouvé de la même manière que les bordereaux, "tel que ci-après prescrit."

Cette disposition ne peut donner lieu à difficulté. Nous verrons plus loin quelle preuve on doit faire des bordereaux, car la même preuve doit être faite des actes sous seing privé présentés pour enregistrement. Cette preuve varie suivant l'endroit où l'acte sous seing privé a été fait.

Enfin, le régistrateur doit apposer sur le document même le certificat d'enseignement. C'est la disposition de l'article 2135 qui se lit comme suit:

2135. "L'enregistrement par transcription est cer-"tifié sur le document, avec mention du jour et de l'heure "auxquels il a été entré, ainsi que du livre et de la page "où il a été transcrit, avec le numéro de l'entrée et de "l'enregistrement."

Dans une espèce jugée par la cour d'appel avant le code, *Foley* v. *Godfrey*, 15 L.C.R., 482, on a décidé qu'il n'est pas nécessaire que le certificat du régistrateur soit écrit sur le document même, mais qu'il peut l'être sur un papier séparé, pourvu que l'acte enregistré soit suffisamment identifié. Il va sans dire que ce certificat n'est

exigé que pour prouver l'enregistrement et que son absence est sans effet sur l'enregistrement lui-même. Le certificat du régistrateur est, bien entendu, une preuve complète de l'enregistrement.

SECTION II. — De l'inscription.

Le législateur n'aurait pas dû autoriser ce deuxième mode d'enregistrement. Son utilité est fort contestable, même au point de vue de l'économie qu'on peut effectuer en évitant de faire enregistrer un acte au long. Il présente de plus un danger, car si le sommaire n'énonce pas suffisamment la nature du droit qu'on réclame, l'enregistrement est sans effet. Et il fournit le moyen de priver un créancier de ses droits en évitant, dans le sommaire, la mention de son hypothèque (3). Je puis ajouter que ce mode d'enregistrement est d'un usage assez restreint, ce qui fait voir que son abolition ne laisserait guère de regrets.

Les articles de cette section indiquent les formalités à accomplir pour que l'enregistrement par sommaire soit valable. Je les citerai avec peu de commentaires.

Et d'abord l'article 2136 dit que l'enregistrement par inscription se fait au moyen d'un bordereau ou sommaire, contenant l'énonciation des droits réels qu'une partie intéressée entend conserver. Voici du reste le texte de cet article:

2136. "L'inscription se fait au moyen d'un borde-"reau ou sommaire contenant l'énonciation des droits "réels qu'une partie intéressée entend conserver, et qui "est remis au régistrateur et transcrit sur le registre."

---

(3) Voy. un exemple dans la cause de *Charlebois* v. *La Société de Construction Métropolitaine*, 24 L.C.J., 20.

D'autres indications au sujet de ce bordereau sont fournies par l'article 2137, que je cite d'après le texte que lui donnent l'article 5835, S.R.Q., 1888, et la loi 52 Vict., chap. 26.

2137. "Le bordereau est par écrit et peut être fait à "la demande de toute personne intéressée ou obligée à le "faire enregistrer, et il doit être attesté par deux témoins "qui le signent."

"Le bordereau peut aussi être fait suivant l'article 2144*a*.

"La partie qui requiert le bordereau doit y apposer "son nom, et si elle ne peut écrire, son nom peut y être "apposé par une autre personne, pourvu qu'il soit accom-"pagné de la marque ordinaire du requérant faite en pré-"sence des témoins.

"Il peut être fait pour la couronne par le trésorier de "la province, ou par un autre officier de la couronne, ayant "le document entre ses mains, et il doit contenir les nom, "emploi et domicile de la personne par qui le bordereau "est fait."

Je citerai immédiatement l'article 2144*a* auquel l'article 2137 renvoie. Cet article a été ajouté au code par l'article 5637 S.R.Q., 1888, et amendé plus tard par la loi 52 Victoria, chap. 26.

2144*a*. "Le bordereau peut aussi être fait devant no-"taire par acte en minute ou en brevet.

"Le bordereau ainsi fait n'a pas besoin d'être attesté "devant témoin, ni prouvé par serment, ni d'être accom-"pagné du titre qu'il résume, nonobstant les dispositions "des articles 2137 et 2140 de ce code, et peut contenir le "numéro officiel, même si tel numéro ne se trouve pas "dans le titre qu'il résume."

Il est clair qu'il vaut mieux faire faire le bordereau devant un notaire, car alors toutes les difficultés de preuve disparaissent.

Plusieurs actes, qui comportent le titre d'une personne, peuvent être compris dans un seul bordereau.

2138. "Lorsqu'il y a plus d'un écrit pour compléter "le droit dans la personne qui réclame l'enregistrement, "ils peuvent être compris dans un seul bordereau, sans "qu'il soit nécessaire d'y insérer plus d'une fois la dési- "gnation des parties et des immeubles ou autres biens."

La loi permet même d'insérer dans un seul bordereau plusieurs obligations, titres ou droits, provenant d'un même débiteur, dans un ou plusieurs immeubles. C'est la disposition de l'article 2138*a* qui a été ajouté au code par les statuts refondus de Québec, 1888, article 5836.

2138*a*. "Il suffit d'un seul bordereau dans le cas de "plusieurs obligations, titres, ou droits, provenant d'un "même débiteur, dans un ou plusieurs immeubles, au "profit du même créancier ou acquéreur. Il en est de "même pour plusieurs titres successifs et translatifs de la "même propriété."

Maintenant, voici quelles énonciations le bordereau doit renfermer, à peine de nullité de l'enregistrement.

2139. "Le bordereau doit déclarer:

"1. La date du titre et le lieu où il a été passé;

"Si c'est un acte notarié, le nom du notaire qui en a "gardé la minute ou si c'est un acte en brevet le nom des "notaires ou du notaire et des témoins qui l'ont signé; "s'il est sous seing privé, le nom des témoins qui y ont

"signé; si c'est un jugement ou autre acte judiciaire, l'in-"dication du tribunal;

"2. La nature du titre;

"3. La description des parties créancières, débi-"trices ou autres;

"4. La description des biens affectés au droit ré-"clamé ainsi que de la partie qui requiert l'enregistre-"ment;

"5. La nature du droit réclamé et si c'est une "créance en deniers, le montant de la somme due, le taux "des intérêts, et la mention des frais de justice s'il y en a;

"A défaut d'indication du taux d'intérêt, l'inscription "ne conserve pas droit aux intérêts excédant le taux "légal."

Dans une ancienne cause de *Fraser* v. *Poulin*, 8 L.C.R., 349, on a jugé qu'un enregistrement par sommaire d'une réclamation hypothécaire fondée sur un acte de donation, qui n'énonce pas le montant réclamé, est nul à l'égard d'un acquéreur subséquent qui a fait enregistrer son titre d'acquisition, et que le sommaire doit contenir toutes les énonciations qui sont nécessaires pour faire apparaître tous les droits qu'on veut conserver. Ceci est très clair et fait bien voir combien est périlleuse la rédaction du sommaire. A tous égards l'enregistrement par transcription est plus avantageux.

La loi exige encore une chose, c'est la production au régistrateur du titre qu'on veut faire enregistrer par sommaire. C'est la disposition de l'article 2140.

2140. "Le bordereau est présenté au régistrateur "avec le titre ou document, ou une copie authentique du "titre, et il doit être reconnu par les parties qui l'ont fait "ou l'une d'elles, ou prouvé par le serment d'un des té-"moins qui l'ont signé."

Je ne vois pas beaucoup l'utilité de cette exigence. Et d'abord, aux termes de l'article 2144*a* cité plus haut, la production du titre n'est pas nécessaire lorsque le bordereau est fait devant notaire. Et s'il s'agissait de faire contrôler l'analyse du titre que fait le bordereau, il y aurait peut-être une raison d'en ordonner la production, mais tel n'est pas le but de l'article 2140. En effet, le titre produit n'est pas conservé au bureau d'enregistrement, mais après que le régistrateur y a inscrit le certificat de l'enregistrement par bordereau, ce titre est remis à la personne qui l'a produit et seul le bordereau reste au bureau. Il me paraît bien évident que le défaut de production du titre n'affecterait pas la validité de l'enregistrement.

L'article 2140 veut que le bordereau soit reconnu par les parties qui l'ont fait ou l'une d'elles ou prouvé par le serment d'un des témoins qui l'ont signé. On se rappellera qu'aux termes de l'article 2137, la partie qui requiert le bordereau doit y apposer son nom. L'article 2140 veut de plus que cette partie reconnaisse le bordereau devant le régistrateur ou le prouve par le serment de l'un des témoins qui l'ont signé. Cette reconnaissance ou cette preuve suffit.

Maintenant, en ce qui se rapporte à la preuve, les articles qui suivent montrent quelles en sont les formalités selon que le bordereau a été fait ici ou ailleurs.

Parlons d'abord du cas où le bordereau a été fait en la province de Québec. Il en est question à l'article 2141.

2141. "Lorsque le bordereau est fait en tout endroit "dans le Canada, la preuve en est faite dans le Bas-"Canada par la déposition sous serment d'un des témoins, "attestée par un juge de la Cour du Banc de la Reine ou "de la Cour Supérieure, ou un des commissaires de cette "dernière cour autorisés à recevoir les affidavits, ou de-

"vant un juge de paix, un notaire, le régistrateur ou son "député."

Quand le bordereau a été fait dans la province d'Ontario — on ne mentionne pas les autres provinces de la confédération canadienne, parce que cette confédération n'existait pas lorsque le code civil a été adopté — la preuve s'en fait devant des juges ou notaires de cette province, ou devant tout commissaire de la Cour Supérieure de la province de Québec. C'est la disposition de l'article 2142:

2142. "Lorsque le bordereau est fait dans le Haut-"Canada, la preuve y peut être faite de la même manière "et attestée par un juge de la Cour du Banc de la Reine, "ou de la Cour des Plaidoyers Communs, ou devant un "juge de paix, ou un notaire, ou devant un des commis-"saires de la Cour Supérieure du Bas-Canada."

Les articles 2143 et 2144 indiquent les formalités de la déposition faite à l'appui du bordereau, selon que ce bordereau émane d'une possession anglaise ou d'un état étranger.

2143. "S'il est fait dans toute autre possession an-"glaise, la déposition peut y être attestée par le maire de "la localité, le juge en chef ou juge de la Cour Suprême, "ou devant un commissaire autorisé à recevoir les dépo-"sitions sous serment qui doivent servir dans les cours du "Bas-Canada."

2144. "S'il est fait dans un état étranger, la déposi-"tion peut être attestée par tout ministre, chargé d'af-"faires, ou consul de Sa Majesté dans cet état."

Lorsque le bordereau est remis au régistrateur, avec la preuve requise dans les cas où cette preuve est nécessaire, celui-ci doit l'entrer dans ses registres et inscrire sur le titre un certificat de l'enregistrement. L'article 2145 y pourvoit en ces termes:

2145. "Sur présentation d'un bordereau pour ins-"cription, le régistrateur est tenu d'inscrire sur le dos du "titre les mots: "Enregistré par bordereau", en y ajou-"tant l'indication du jour, de l'heure et du temps auxquels "le bordereau a été entré, ainsi que du livre et de la page "où il a été enregistré, avec le numéro de cette entrée et "enregistrement. Ce certificat est signé par le régis-"trateur.

"Le bordereau demeure parmi les archives du bureau "d'enregistrement et en fait partie."

Nous avons vu à l'article 2144*a* que lorsque le bordereau est fait devant notaire, il n'est pas nécessaire qu'on produise le titre qu'il résume. On conçoit cependant qu'on ne manquera pas de présenter le titre au régistrateur afin d'avoir la preuve écrite de l'enregistrement.

Nous trouverons maintenant quelques dispositions spéciales qui ne s'appliquent pas seulement à l'enregistrement par inscription.

Il est d'abord question du bordereau qu'on doit faire enregistrer pour conserver, comme créance privilégiée ou hypothécaire, des arrérages d'intérêts ou de rente (art. 2125). Ce bordereau mentionne le montant de ces arrérages et le titre en vertu duquel ils sont dûs. Depuis le code il faut également une déposition sous serment du créancier. C'est ce que décrète l'article 2146.

2146. "Toute demande ou bordereau pour la con-"servation d'intérêts ou arrérages de rente doit en indi-

"quer le montant ainsi que le titre en vertu duquel ils "sont dûs, et être accompagnée d'une déposition sous ser-"ment du créancier que le montant en est dû" (4).

Nous trouvons ensuite une disposition qui étend les règles de cette section aux actes ou titres qui n'affectent pas les immeubles, lorsque l'enregistrement en est requis par la loi.

2147. "Les dispositions de cette section s'appli-"quent au besoin également à tout document ou titre qui "n'affecte pas les immeubles, mais dont l'enregistrement "est requis par quelque loi spéciale, à moins de disposi-"tions contraires."

Les donations purement mobilières doivent en principe être enregistrées (art. 804, 806), et il en est de même des substitutions mobilières (art. 938). Cet enregistrement peut se faire par transcription ou par inscription. Quand il se fait par inscription on appliquera les dispositions de cette section. Tel est le but de l'article 2147 qui s'applique dans tous les cas semblables.

Je me contenterai de reproduire les articles 2147*a* et 2147*b*, ajoutés au code par l'article 5839 des statuts refondus de 1888.

2147*a*. "Les avis, déclarations et bordereaux men-"tionnés aux articles 2026, 2098, 2106, 2107, 2111, 2115, "2116, 2120, 2121, 2125, 2131, 2132, 2133, 2136, 2146, 2161, "2168 et 2172, peuvent être donnés, soit sous seing privé, "soit par acte notarié en minute ou en brevet.

---

(4) Les mots "et être accompagnée d'une déposition sous serment du créancier que le montant en est dû" sont de droit nouveau.

"Ces avis, déclarations ou bordereaux, s'ils sont en "brevet ou sous seing privé, doivent demeurer dans le "bureau du régistrateur, mais s'ils sont faits en minute, "ils suffit de lui en délivrer une copie authentique.

"Le certificat d'enregistrement n'est mis sur ces avis, "déclarations ou bordereaux que s'il est demandé."

2147*b*. "Les avis et déclarations mentionnés dans "les articles 2098, 2131 et 2172, peuvent être donnés aux "régistrateurs pour les intéressés par toute personne "quelconque, parente ou non. Ils peuvent l'être aussi par "les femmes mariées, les interdits et les mineurs eux-"mêmes."

Il est de principe que toute personne quelconque peut requérir l'enregistrement d'un acte conférant un droit réel (art. 2087).

CHAPITRE V. — De la radiation de l'enregistrement des droits réels.

Si l'enregistrement des droits réels est requis pour qu'on puisse les invoquer à l'encontre des tiers, il est évident que lorsque le droit cesse d'exister, par exemple par le paiement de la créance privilégiée ou hypothécaire, ou lorsqu'il n'a jamais existé, cet enregistrement, qui nuit au propriétaire de l'immeuble et affecte son crédit, doit être rayé. C'est ce qu'on appelle la radiation de l'enregistrement.

On a défini la radiation l'anéantissement juridique d'une inscription (1). On explique que cet anéantissement est *juridique,* parce que, *matériellement,* l'inscription existe encore, mais on inscrit en marge de l'enregistrement de l'acte une note indiquant que cet enregistrement est rayé, et ainsi le registre est conforme à la réalité de choses et fait voir que le droit a existé, mais que son existence a pris fin. On peut distinguer la *radiation totale,* qui démontre que l'inscription tout entière cesse de produire effet, et la *radiation partielle,* qui témoigne de son extinction partielle, et qu'on appelle, en France, la *réduction* de l'inscription. Il convient d'ajouter que le créancier hypothécaire ou privilégié peut renoncer à son inscription sans affecter sa créance qui alors devient une créance purement chirographaire (2).

On distingue deux espèces de radiation, la radiation *volontaire* et la radiation *forcée.* La première est celle qui

(1) Baudry-Lacantinerie, *Privilèges et Hypothèques,* n° 1815.

(2) Bien entendu, le créancier hypothécaire peut renoncer à son enregistrement sous la réserve d'enregistrer de nouveau son hypothèque.

naît du consentement des parties, la seconde celle qu'on obtient de la justice lorsqu'une partie refuse sans droit de donner ce consentement.

Le premier alinéa de l'article 2148 fait cette distinction. Il se lit comme suit:

"L'enregistrement d'un droit réel, ou le renouvelle-"ment, est rayé du consentement des parties, ou en vertu "d'un jugement rendu en dernier ressort ou passé en "force de chose jugée" (3).

Le régistrateur ne peut de lui-même radier l'enregistrement sans un tel consentement volontaire ou forcé. On peut ajouter qu'alors que son rôle est purement passif lorsqu'il enregistre un document, sur la valeur juridique duquel il n'est pas appelé et n'a pas qualité à prononcer, il exerce, au contraire, des fonctions quasi-judiciaires quand il radie une inscription. Il doit, en ce dernier cas, apprécier la valeur juridique de l'acte qu'on lui présente et dont on prétend que résulte l'extinction totale ou partielle du droit enregistré. Si, à la légère, et sans la production de pièces justificatives complètes, il consent à radier cet enregistrement, il engagera sa responsabilité civile envers le créancier dont il aura lésé le droit.

Je ferai une division naturelle de ce chapitre en parlant d'abord de la radiation volontaire et après de la radiation forcée. Je dirai ensuite comment la radiation s'opère.

---

(3) Sauf la mention du renouvellement, cette disposition est copiée presque textuellement sur l'article 2157 C.N. Remarquons, toutefois, que ce dernier article exige aussi que les parties qui consentent la radiation aient capacité à cet effet, ce qui va sans dire.

I. — De la radiation volontaire.

J'ai dit que la radiation volontaire est celle qui naît du consentement des parties. Il faut donc que les parties intéressées aient, en fait, donné ce consentement, et qu'elles aient, en droit, la capacité de le donner (4).

D'ordinaire la radiation volontaire est consentie par un acte unilatéral émané de celui dont le droit a cessé d'exister. Ainsi le créancier hypothécaire donne une quittance à son débiteur qui a payé la dette garantie par cette hypothèque. Cette quittance est généralement signée par le créancier seul, et constitue un acte unilatéral. Cependant, il est évident que le consentement à la radiation peut résulter d'une convention ordinaire, c'est-à-dire d'un contrat synallagmatique, et alors ce contrat exige le consentement réciproque des deux parties.

Le consentement à la radiation doit être donné par le créancier du droit dont l'enregistrement est rayé. Par créancier on entend le créancier originaire, le cessionnaire à qui ce créancier a transporté ses droits, le subrogé soit légal ou conventionnel aux droits du créancier et leurs héritiers ou représentants. La radiation peut être consentie par un mandataire qui a le pouvoir de recevoir paiement de la créance.

En France, on décide généralement que ce mandat doit être en forme authentique (5). Cela est logique, car aux termes de l'article 2158 du code civil français, le consentement à la radiation doit être donné sous cette forme. Dans notre droit, comme un acte sous seing privé suffit

(4) Nous avons vu que l'article 2157 C.N. mentionne expressément cette dernière exigence. Notre code n'en parle pas, mais il est évident que le consentement à la radiation ne peut émaner que d'une personne capable.

(5) Baudry-Lacantinerie, n° 1849.

pour la radiation de l'enregistrement (art. 2151), je ne vois pas comment on pourrait exclure la procuration sous seing privé.

Nous verrons plus loin quels officiers ou fonctionnaires peuvent donner le consentement à la radiation de l'enregistrement des droits réels qui appartiennent à la Couronne.

Maintenant, une question très importante et qui exige quelques développements, c'est celle de la capacité que doit avoir celui qui consent à la radiation de l'enregistrement. Car il est évident qu'il ne suffit pas d'être titulaire du droit, mais il faut encore que ce titulaire puisse consentir à la radiation de l'enregistrement qui conserve ce droit.

Il faut d'abord distinguer selon que la radiation résulte d'un paiement ou qu'elle est consentie indépendamment de tout paiement.

Dans la première hypothèse, il suffit de dire que celui qui peut recevoir le paiement peut aussi consentir à la radiation ou main-levée de l'inscription, car cette main-levée est la conséquence nécessaire de la quittance.

On appliquera donc à cet égard le droit commun, et je puis renvoyer à l'énumération que j'ai faite, en mon tome 5, pp. 543 et suiv., des personnes qui peuvent recevoir le paiement.

Très brièvement, disons que dans le cas du mineur non émancipé, le tuteur, dans le cas du mineur émancipé, celui-ci seul ou avec l'assistance de son curateur, selon que la réception de la créance est ou n'est pas un acte de pure administration, et dans le cas des interdits, le curateur, peuvent recevoir la créance et partant consentir à la main-levée de l'enregistrement.

La femme mariée séparée de biens peut, même sans l'autorisation de son mari, recevoir le paiement de ses

créances (6). Elle peut donc, sans l'autorisation maritale, donner main-levée de l'enregistrement qui conserve ces créances.

Lorsqu'elle est mariée sous le régime de la communauté, ou sous le régime sans communauté, l'administration du patrimoine personnel de la femme appartient à son mari, et ce dernier seul a droit de recevoir les créances dues à sa femme, et de consentir à la radiation. A plus forte raison en est-il de même des créances dues à la communauté (7). Toutefois, il est possible qu'une somme capitale ait été donnée à la femme avec stipulation que cette somme ne tomberait pas dans la communauté même pour les revenus, et que la femme seule pourrait l'administrer, la toucher et la recevoir. Dans ce cas-là, je serais d'avis que la femme même commune pourrait recevoir la créance et consentir à la radiation de l'enregistrement, mais j'exigerais l'autorisation maritale de la femme commune en biens, la dispense de cette autorisation n'étant accordée que pour le cas de la séparation de biens.

Le curateur à la cession de biens peut-il consentir à la radiation? Je ne vois aucune raison d'en douter, car il peut recevoir toutes les créances dues au débiteur (art. 870 C.P.C.). C'est ce qu'on décide en France à l'égard des syndics d'une faillite (8).

En général, on peut dire que tout administrateur ou mandataire autorisé à recevoir une créance hypothécaire ou privilégiée, peut donner main-levée de l'hypothèque ou du privilège. Comme nous le verrons, la main-levée résulte de la quittance, sans qu'on en fasse une mention spéciale.

Quand la radiation est consentie indépendamment de

---

(6) Voy. mon tome 6, p. 273.
(7) Baudry-Lacantinerie, n° 1830.
(8) Baudry-Lacantinerie, n° 1832.

tout paiement, elle constitue un acte de disposition ou une renonciation à un droit, et elle exige la capacité de disposer de la créance. En thèse générale on peut nier cette capacité aux administrateurs qui, pouvant recevoir la créance, ne peuvent certainement pas y renoncer ou l'abandonner. Je dirais donc que les tuteurs et curateurs ne peuvent d'eux-mêmes renoncer au bénéfice de l'enregistrement, et la femme mariée, même séparée de biens, ne le pourrait, à mon avis, qu'avec l'autorisation de son mari. Il importe peu qu'il s'agisse d'une simple renonciation à l'enregistrement, sans renonciation à la créance, ou sous la réserve d'effectuer un nouvel enregistrement, ou d'une cession de rang; dans tous les cas on accomplit un acte de disposition et la capacité de disposer serait nécessaire.

Parlons maintenant de la forme de la radiation. Il est évident que cette radiation doit être consentie par un acte écrit et qu'un consentement verbal ne suffirait pas. Mais, à la différence du droit français moderne, le consentement à la radiation peut être donné par acte authentique ou par acte sous seing privé. C'est la disposition de l'article 2151 qui fait également voir comment on obtient la radiation des inscriptions faites au nom de la Couronne.

2152. "Le consentement à la radiation, la quittance "ou certificat de libération, peuvent être en forme au-"thentique ou sous seing-privé.

"Lorsqu'ils sont sous seing-privé, ils doivent être "attestés par deux témoins, et ils ne peuvent être reçus "par le régistrateur à moins qu'ils ne soient accompagnés "d'une déposition par écrit d'un des deux témoins asser-"mentée devant un des fonctionnaires mentionnés dans "les articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas, et "établissant que les deniers ont été payés en tout ou en

"partie, et que ce témoin a vu signer la quittance, le cer-
"tificat de libération ou le consentement à la radiation,
"par la partie qui l'a donnée.

"La radiation de toute hypothèque en faveur de la
"Couronne peut être portée à la marge de l'enregistre-
"ment de telle hypothèque sur production d'une copie:

"1. D'un ordre du gouverneur en conseil, certifié
"par le greffier du conseil exécutif ou son député;

"2. Ou d'un certificat du procureur-général, ou du
"solliciteur-général de Sa Majesté pour le Bas-Canada,
"énonçant que telle hypothèque est éteinte en tout ou en
"partie.

"La radiation de l'hypothèque d'une rente viagère est
"faite en marge, sur production d'un extrait mortuaire de
"la personne sur la tête de laquelle la rente était établie,
"accompagné d'une déposition sous serment concernant
"l'identité de cette personne; et cette déposition peut être
"reçue et certifiée par un des fonctionnaires mentionnés
"dans les articles 2141, 2142, 2143 et 2144, suivant le cas."

Cet article prévoit tous les cas. Il faudrait peut-être rajeunir sa disposition en ce qui se rapporte aux hypothèques de la Couronne. La rente viagère présente cette particularité qu'il est impossible d'en avoir une quittance finale du créancier, car, sauf lorsqu'elle est constituée sur la tête d'une personne autre que le créancier, elle s'éteint à la mort de ce créancier et partant on ne peut en rapporter quittance. Mais en produisant un extrait de l'acte de sépulture de la personne sur la tête de laquelle cette rente était établie, et de plus une déposition sous serment affirmant l'identité de cette personne, le régistrateur radiera l'enregistrement.

La quittance d'une créance, je l'ai dit, comporte consentement à la radiation. C'est ce que dit l'article 2148

dont j'ai déjà cité le premier alinéa. Je me bornerai donc à reproduire les autres alinéas de cet article.

"La quittance d'une créance comporte un consente-"ment à la radiation.

"Tout notaire qui passe une quittance totale ou par-"tielle d'hypothèque, est tenue de la faire enregistrer au "bureau auquel il appartient, suivant les dispositions con-"tenues dans l'acte des 27 et 28 Vict., chap. 40.

"Le créancier est tenu de voir à ce que la quittance "soit enregistrée et est responsable de tous frais qui peu-"vent résulter du défaut d'enregistrement, et il ne peut "être tenu de donner la quittance, s'il ne lui est mis en "main une somme suffisante pour acquitter les frais d'en-"registrement et de transmission."

Le renvoi à l'acte 27-28 Vict., chapitre 40, est à l'article 4 de cette loi qui est l'une des sources de notre article 2148, en ce qui se rapporte à l'obligation du notaire et du créancier de veiller à l'enregistrement de la quittance. Du reste, notre article est complet par lui-même sans ce renvoi.

La quittance donc comporte consentement à la radiation. Mais il faut distinguer avec soin la quittance pure et simple, qui éteint la dette, et la quittance avec subrogation, qui la laisse subsister, mais la rend payable, avec toutes ses garanties, au tiers qui a payé la réclamation du créancier. Le régistrateur doit donc se garder de radier l'enregistrement lorsqu'on lui présente une quittance avec subrogation, car il répondrait des dommages que le créancier subrogé en éprouverait.

Observons en outre que la quittance peut être totale ou partielle. Si elle n'est que partielle, le régistrateur entrera dans ses registres une radiation partielle jusqu'à concurrence de la somme qui a été payée.

Le notaire qui reçoit une quittance est personnellement obligé de voir que cette quittance soit enregistrée, ou, ce qui vient au même, à déposer une copie de la quittance au bureau d'enregistrement afin que le régistrateur opère la radiation dans ses registres. La même obligation est imposée au créancier, mais l'un et l'autre peuvent, avant que la quittance soit signée, exiger du débiteur qu'il verse le montant requis pour effectuer la radiation.

Remarquons, toutefois, que le juge Mathieu a décidé, dans la cause de *McCrory* v. *Whelan,* 8 R. de J., 142, que l'article 2148, quant à l'obligation du créancier de faire enregistrer la quittance, ne s'applique pas entre le débiteur et le créancier, mais seulement entre le créancier et les tiers; qu'entre le créancier et le débiteur c'est ce dernier qui, aux termes de l'article 1153 C.C., est tenu de payer les frais d'enregistrement de la quittance, mais qu'entre le créancier et les tiers, aux termes de l'article 2148, comme le créancier est tenu d'effectuer cet enregistrement, ces tiers sont en droit de tenir le créancier responsable des frais occasionnés par le défaut d'enregistrement de la quittance.

Reste une question très importante. Quel est l'effet de la radiation que le régistrateur a faite sur la foi d'une pièce fausse ou d'un contrat nul?

Dans la cause de *Latulippe* v. *Grenier,* R.J.Q., 13 C.S., 157, la cour de revision a jugé que l'enregistrement d'une quittance forgée, déposée au bureau d'enregistrement, n'avait pas opéré la radiation de l'hypothèque du demandeur et n'affectait pas ses droits comme créancier hypothécaire, et que, par conséquent, le défendeur, tiers détenteur, ne pouvait invoquer à l'encontre du demandeur un certificat qu'il avait reçu du régistrateur montrant que l'hypothèque avait été radiée sur production de cette

quittance (9). Dans l'espèce, la cour de revision a infirmé le jugement de la cour supérieure. La question elle-même est d'une grande difficulté, car d'une part il importe que les tiers puissent se reposer sans crainte de trouble sur les entrées faites au bureau d'enregistrement, et d'autre part il semble injuste de priver un créancier hypothécaire de son hypothèque parce qu'il s'est trouvé un notaire assez malhonnête pour forger une quittance. La cour de revision a préféré sacrifier le tiers, qui avait été trompé par l'entrée de la radiation au certificat du régistrateur, que de priver le créancier hypothécaire, victime du faux, de son hypothèque.

Je crois la question trop importante et trop difficile pour être définitivement réglée par une seule décision, et cela d'autant plus que des principes d'ordre public sont en jeu (10). Car il importe — et c'est la base même de notre système hypothécaire — que ceux qui traitent avec le propriétaire d'un immeuble puissent constater si l'immeuble qu'on leur propose d'acquérir, ou sur lequel on leur offre une hypothèque, est libre d'hypothèques ou autres droits réels. Cette constatation ils ne la peuvent faire que par les entrées du bureau d'enregistrement. Or, s'il appert, par le certificat du régistrateur, que l'enregistrement d'une hypothèque a été radié — et d'ordinaire le régistrateur ne mentionne même pas les hypothèques ra-

---

(9) Dans cette espèce, l'hypothèque du demandeur existait quand le défendeur acheta l'immeuble du débiteur, mais le défendeur ne paya à ce dernier la partie du prix qui restait due après la vente que sur production d'un certificat du régistrateur faisant voir que l'hypothèque du demandeur avait été payée.

(10) Il est vrai que la cour de revision invoque deux décisions antérieures de la cour d'appel, *Desrosiers* v. *Lamb*, M.L.R., 4 Q.B., 45, et *Carpenter* v. *Déry*, 5 Q.L.R., 311. Cependant, ces décisions, tout en étant favorables à la thèse adoptée par la cour de revision, ne peuvent être regardées comme des précédents bien concluants.

diées dans son certificat — il me semble que les tiers qui contractent avec le débiteur sur la foi de cette radiation ne devraient pas perdre les droits qu'ils ont ainsi acquis. Si l'on ne peut se baser en toute sûreté sur les entrées du bureau d'enregistrement, tout notre système d'enregistrement croule. Le cas du faux est sans doute un cas extrême, mais si la décision de la cour de revision est bien fondée, la nullité de la quittance, pour toute cause qui peut vicier le consentement, produirait le même effet. Et alors que vaudrait notre système d'enregistrement et comment pourrait-il atteindre son principal objet, la protection des tiers? Je crois donc, pour ces raisons d'ordre public, que l'hypothèque, qui a été radiée en vertu d'un titre faux ou nul, ne devrait pas être opposable aux tiers qui ont acquis des droits réels du propriétaire de l'immeuble après la radiation et avant son annulation. A l'égard de tous autres, et notamment des créanciers hypothécaires subséquents dont les hypothèques étaient enregistrées dès avant la radiation, je crois que cette radiation, qui a été déclarée nulle, ne devrait pas porter préjudice au créancier qui en a été la victime.

Ce système, qui est celui de M. Baudry-Lacantinerie, Privilèges et Hypothèques, n° 1895, peut produire un résultat qui à première vue paraîtra assez bizarre. Je vais citer l'exemple qu'en donne le savant auteur et son explication de la contradiction apparente:

"On objecte cependant que cette solution conduit à "un résultat tout au moins fort étrange, que l'on qualifie "même de bizarre. Le créancier dont l'inscription a été "rayée puis rétablie est primé par les créanciers inscrits "dans l'intervalle de temps qui a séparé ces deux opéra-"tions, et prime ceux qui étaient déjà inscrits au moment "de la radiation, tandis que ces derniers sont préférables "aux créanciers inscrits depuis la radiation. Ainsi sup-

"posons trois créanciers chacun de 20,000 fr.: *Primus* pre-
"mier inscrit, mais dont l'inscription a été rayée, puis
"rétablie; *Secundus* inscrit après *Primus,* mais avant la
"radiation de l'inscription de celui-ci; enfin *Tertius* inscrit
"depuis la radiation de l'inscription de *Primus,* mais avant
"son rétablissement. L'immeuble hypothéqué est vendu
"50,000 fr. Un ordre est ouvert pour la distribution du
"prix. Comment le régler? Au premier abord on peut
"se croire enfermé dans un labyrinthe dont il paraît im-
"possible de sortir. *Primus* prime *Secundus,* mais est
"primé par *Tertius,* qui de son côté est primé par *Secun-*
"*dus.* Qui colloquer au premier rang? *Primus*? Non,
"car il est primé par *Tertius. Tertius*? Non, car il est
"primé par *Secundus. Secundus*? Non, car il est primé
"par *Primus.* On aboutit ainsi, dit-on, à une véritable
"impossibilité. Nous ne le croyons pas cependant; nous
"procédons alors comme dans les cas où il y aurait une
"cession d'antériorité consentie au profit d'un créancier
"hypothécaire. L'interversion de rang produira les mê-
"mes résultats. Si l'inscription de *Primus* n'avait pas été
"rayée, la répartition de la somme de 50,000 fr. s'opère-
"rait sans peine: *Primus* obtientdrait 20,000 fr., *Secundus*
"20,000 fr., *Tertius* ne recevrait que 10,000 fr. Mais l'ins-
"cription de *Primus* a été rayée, puis rétablie; cette ra-
"diation peut être invoquée par *Tertius,* puisqu'il a été
"inscrit à une époque où l'inscription de *Primus* n'exis-
"tait plus. Or, s'il en était ainsi, *Tertius* serait colloqué
"pour 20,000 fr.; il prendra donc le montant intégral de
"la collocation de *Primus. Secundus* sera colloqué comme
"s'il n'était précédé que par la seule hypothèque de
"*Primus* dont l'inscription rayée puis rétablie lui est op-
"posable. Or, dans cette éventualité il aurait obtenu
"20,000 francs, il recevra 20,000 fr. Quant à *Primus,* il ne
"recevra que les 10,000 fr. qui restent. Il subira les con-
"séquences de la radiation irrégulièrement opérée, parce

"qu'elle a effacé son hypothèque, quoique d'une manière "relative."

Le même auteur ajoute que la jurisprudence est même allée plus loin dans cette voie, et il cite des arrêts où on a jugé que si, sur la foi de la radiation, les tiers se sont abstenus d'une mesure conservatoire ou s'ils ont effectué un paiement, l'inscription ne leur est pas opposable. Ainsi en serait-il encore, d'après la jurisprudence, pour le tiers acquéreur qui, sur le vu du certificat de radiation délivré par le conservateur des hypothèques au cours d'une procédure de purge, paie son prix entre les mains des créanciers chirographaires de son vendeur (11). M. Baudry-Lacantinerie dit qu'il incline vers l'opinion admise par ces arrêts parce que les tiers ont été trompés et ont été victimes d'une erreur invincible.

II. — De la radiation forcée.

Lorsque, sans motif suffisant, on refuse de consentir, après mise en demeure, à la radiation d'un droit réel, l'intervention de la justice devient nécessaire afin que l'enregistrement de ce droit réel soit radié malgré le refus du titulaire d'y consentir. C'est ce qu'on appelle la radiation forcée qui s'obtient au moyen de l'action en radiation.

Il faut tout d'abord, je l'ai dit, une mise en demeure (12). Si alors on refuse, il y a lieu à l'action en radiation.

---

(11) Ceci se rapproche beaucoup de l'espèce jugée dans la cause de *Latulippe* v. *Grenier*.

(12) L'action en radiation elle-même est sans doute une mise en demeure, mais l'objet de la mise en demeure préalable est d'obtenir que le défendeur soit condamné aux frais de l'instance, s'il refuse son consentement à la radiation. On peut même lui réclamer des dommages-intérêts.

C'est ce que l'article 2149 déclare en ces termes:

2149. "Si la radiation n'est pas consentie, elle peut "être demandée au tribunal compétent par le débiteur, le "tiers détenteur, le créancier hypothécaire subséquent, la "caution et par toute partie intéressée, avec dommages-"intérêts dans les cas où ils peuvent être dus."

On le voit, toute partie intéressée peut exiger la radiation de l'enregistrement d'un droit réel qui peut lui porter préjudice. Dans une cause de *Gariépy* v. *Paquette*, R.J.Q., 16 C.S., 214, le juge Andrews a décidé que le fait qu'une hypothèque paraît sur un état hypothécaire produit par le régistrateur et qu'elle peut être un obstacle à la distribution des deniers produits par la vente de l'immeuble hypothéqué, est un intérêt suffisant pour qu'une partie à la distribution puisse intenter une action en radiation de cette hypothèque.

La cour de revision a jugé dans la cause de *Cotnoir* v. *Brisson*, R.J.Q., 33 C. S., 30, que la partie intéressée à faire disparaître une hypothèque grevant sans raison un immeuble peut demander la radiation de cette hypothèque, et que son intérêt pour faire cette demande peut être né et actuel ou éventuel. Il a été décidé également dans la même cause que l'action doit être dirigée contre la partie en faveur de laquelle l'enregistrement a été effectué, car cet enregistrement, dans le cas d'une personne majeure, est présumé avoir été fait par elle, pour elle et à son profit.

Observons toutefois que si le titulaire d'un droit ne peut pas, faute de capacité, consentir à la radiation, il y aura lieu à l'action en radiation. Il arrivera rarement que le titulaire se trouve dans un cas d'incapacité absolue. Le plus souvent, l'incapacité proviendra du fait que le représentant de la personne ou celui dont l'autorisation est

requise, refusera d'agir ou d'autoriser la radiation. Il y aura alors, on le comprend, un véritable refus.

On regarde l'action en radiation comme étant une action réelle (13). Partant, le tribunal compétent pour en connaître sera celui de la situation de l'immeuble ou celui du domicile du défendeur (art. 100 C.P.C.).

Il va sans dire que si l'enregistrement a été effectué sans droit, ou si le titre ou l'obligation est nul, toute partie intéressée peut en réclamer la radiation. C'est ce que porte l'article 2150 qui prévoit également l'extinction, par la présomption ou autrement, du droit qui a été l'objet de l'enregistrement.

2150. "La radiation doit être ordonnée lorsque l'en-"registrement ou le renouvellement a été fait sans droit "ou irrégulièrement, ou sur un titre nul ou informe, ou "lorsque le droit enregistré est annulé, résilié ou éteint "par prescription ou de toute autre manière" (14).

Cet article a souvent été appliqué par nos tribunaux (15). Il va sans dire que l'enregistrement effectué sans droit sur la propriété d'autrui, donne droit au propriétaire de réclamer de celui qui a fait l'enregistrement les dommages qu'il en éprouve (16). Si un immeuble a été vendu avec garantie, mais sans clause de franc et quitte, et qu'il se trouve une hypothèque enregistrée contre l'immeuble, l'acheteur peut différer le paiement du

---

(13) Baudry-Lacantinerie, n° 1865.

(14) Il y a une disposition analogue à l'article 2160 du code Napoléon.

(15) Je puis mentionner sommairement les causes de *Banque Nationale* v. *Eastern Townships Bank*, 8 L.N., 219; *Moisan* v. *Thériault*, M.L.R., 3 S.C., 73; *Mallet* v. *Dolan*, M.L.R., 6 S.C., 138; *Bilodeau* v. *Benoit*, R.J.Q., 20 C.S., 240.

(16) Ainsi décidé par le juge Jetté dans la cause de *Daigneault* v. *Demers*, 26 L.C.J., 126.

prix jusqu'à ce que le vendeur fasse radier cet enregistrement (art. 1535), mais, tant qu'il n'est pas troublé de fait, il ne peut intenter contre son vendeur une action pour le forcer à faire la radiation. Il en serait autrement si l'immeuble avait été vendu franc et quitte de toute hypothèque (17).

Dans la cause de *Lavallée* v. *Paul,* M.L.R., 2 C.S., 72, il s'agissait d'un cautionnement pour appel qui ne déterminait pas le montant précis que la caution devait payer, et on a jugé que ce cautionnement ne créait pas une hypothèque judiciaire et que la caution pouvait demander la radiation de l'enregistrement de l'acte de cautionnement.

Dans la cause de *Reed* v. *Bellavance,* R.J.Q., 19 C.B.R., 369, la cour d'appel a jugé que si une hypothèque est consentie sur un lot cadastral, sans excepter les bâtiments, par le propriétaire du fond seul, le propriétaire des bâtiments, en vertu d'une vente sous seing privé non enregistré, a le recours d'une action en radiation d'hypothèque contre le créancier qui a fait enregistrer son titre. Il a été décidé également dans la même cause que la demande en radiation d'hypothèque doit être formée contre le créancier ou ceux qui ont qualité pour la consentir, sans mettre en cause le débiteur qui a constitué l'hypothèque.

Le juge Lafontaine a décidé dans la cause de *Laurent* v. *Lemire,* R.J.Q., 35 C.S., 469, que le créancier d'une succession, dont l'actif consiste dans une part indivise d'une autre succession, ne peut, après le partage de celle-ci, demander à l'un des copartageants la séparation de patrimoine prévue à l'art. 743 C.C., et que par suite, l'enregistrement, sur l'immeuble échu à ce coportageant, d'une demande de séparation de patrimoine donne ouverture

(17) *Beaudette* v. *Cormier,* 16 Q.L.R., 69.

en sa faveur à un recours en radiation contre le créancier qui l'a pratiqué.

La radiation est prononcée par le tribunal après avoir entendu les parties. Cependant la radiation forcée, à la différence de la radiation volontaire, ne prend pas immédiatement effet, mais il faut que ce jugement de radiation ait été rendu en dernier ressort, ou bien qu'il soit passé en force de chose jugée. Jusqu'à ce moment, il ne peut être enregistré. Nous avons trouvé cette exigence au premier aliéna de l'article 2148 et l'article 2153 la répète en ces termes:

2153. "Le jugement qui prononce l'annulation, ex-"tinction ou résolution du droit enregistré, ne peut ce-"pendant être enregistré s'il n'est accompagné d'un cer-"tificat constatant que les délais prescrits pour l'appel "sont expirés, sans qu'il y ait eu appel de ce juge-"ment" (18).

Un jugement peut être définitif soit parce que les délais d'appel sont passés sans qu'on se soit pourvu par voie d'appel contre ce jugement, soit parce que le jugement a été rendu par un tribunal de dernier ressort. Dans ce dernier cas, il n'y a pas d'appel ultérieur et partant il ne peut être question de délais pour l'appel. Je serais d'avis que lorsque la radiation a été ordonnée par un jugement du conseil privé, il ne sera pas nécessaire d'obtenir un certificat que les délais d'appel sont expirés, mais qu'on pourra immédiatement faire enregistrer ce jugement. Si le jugement a été rendu par la cour suprême, il n'y a pas d'appel de droit, et je n'exigerais pas un certificat d'expiration des délais d'appel, mais si la partie

(18) Il n'y a pas de disposition analogue au code Napoléon. Cependant notre article est conforme à la doctrine des commentateurs de ce code.

adverse veut demander au conseil privé la permission d'appeler, elle devra obtenir de l'autorité judiciaire compétente une suspension du jugement. J'appliquerais ce que je viens de dire à tout jugement qui d'après la loi est définitif et sans appel, bien qu'il n'ait pas été rendu par le plus haut tribunal de la hiérarchie judiciaire.

Il s'agit dans l'article 2153 des recours ordinaires contre les jugements et non pas des recours extraordinaires tels que la requête civile et la tierce opposition. On ne peut dire qu'aucun jugement, même lorsqu'il a été rendu en dernier ressort, soit à l'abri de tels recours, et naturellement le législateur n'en tient pas compte ici.

Reste le cas où le jugement de radiation a été rendu par défaut. Il y a, outre l'appel, deux recours contre un tel jugement, celui par opposition à jugement (art. 1163 et suiv. C.P.C.), et celui par la requête en revision (art. 1175,-1176 C.P.C.). Le délai pour se pourvoir, par opposition à jugement, contre un jugement rendu par défaut est dans les quinze jours de sa signification (art. 1169 C.P.C.) (19). Il est vrai que l'opposition à jugement peut être autorisée après ce délai (art. 1167 C.P.C.), mais je ne crois pas qu'on ait à tenir compte de cette possibilité. Il y a ouverture à la requête en revision dans l'an et jour lorsque l'action n'a pas été dûment signifiée, de telle sorte que ce jugement peut être attaqué dans ce délai, et la cour suprême a même jugé qu'on peut se pourvoir en tout temps contre un jugement lorsque l'assignation n'a pas été faite conformément à la loi (20).

Nonobstant l'existence de ces voies de recours, je crois qu'il n'est question dans l'article 2153 que de l'appel du jugement, et l'opposition à jugement, pas plus que la

(19) Je ne parle que des délais qui ont pour point de départ la signification du jugement, car le jugement de radiation doit être signifié.

(20) *Turcotte* v. *Dansereau*, 27 Supreme Court Reports, 583.

requête en revision, ne sont de la nature de l'appel. Comme toute action en radiation devra être portée devant la cour supérieure, il y aura appel du jugement, soit à la cour du banc du roi, soit à la cour de revision. Il ne peut être question, dans l'article 2153, que du délai accordé pour ces appels, quand le jugement de radiation a été rendu par la cour supérieure, et lorsque la cause a été portée devant un tribunal d'appel, que du délai pendant lequel un appel ultérieur peut être exercé d'après la loi.

La cour suprême a jugé que, de consentement, on peut appeler d'un jugement après l'expiration du délai légal: *Lord* v. *The Queen,* 31 Supreme Court Reports, 165. Cependant, le jugement peut être enregistré aussitôt que le délai légal est expiré, mais il va sans dire que si la partie qui a obtenu un jugement de radiation, renonce au bénéfice de ce délai et consent, après son expiration, à ce que l'appel soit porté, le jugement de radiation ne pourra plus être enregistré.

Le certificat dont parle l'article 2153 doit émaner de la cour où l'inscription en appel doit être produite.

Le jugement de radiation, à la différence des jugements ordinaires, doit être signifié à la partie qui a été condamnée à radier l'enregistrement. Telle est la disposition de l'article 2154.

2154. "Ce jugement doit être signifié au défendeur "en la manière ordinaire."

Il est évident, par les termes dont se sert cet article, que les règles générales de l'assignation s'appliquent à la signification du jugement de radiation. La loi n'a fixé aucun délai pour cette signification. Bien entendu, elle doit précéder l'enregistrement du jugement.

III. — Comment la radiation s'effectue.

Que la radiation ait été consentie conventionnellement ou prononcée judiciairement, il faut, pour que l'enregistrement soit rayé, présenter au régistrateur le document ou jugement dont elle résulte. C'est ce que déclare l'article 2152*a*, ajouté au code par l'article 5840 S.R.P.Q., 1888.

2152*a*. "La radiation de l'enregistrement de droits "réels est faite par la présentation et le dépôt au bureau "d'enregistrement qu'il appartient, pour y demeurer "parmi les archives et en former partie, des documents, "ou des copies ou extraits authentiques des documents "autorisant la radiation, et par la mention faite de tels "documents, ainsi présentés et déposés, en marge de l'en-"registrement du document créant ou constatant tels "droits radiés."

Ce nouvel article n'était pas nécessaire, car l'article 2152 disait la même chose. Cet article 2152 se lit comme suit:

2152. "Le consentement à la radiation, la quittance "ou certificat de libération, ou le jugement qui en tient "lieu, doit, sur présentation, être mentionné à la marge "de l'enregistrement du titre ou du bordereau constatant "la création ou l'existence du droit radié.

"Le consentement à la radiation, la quittance ou le "certificat de libération, lorsqu'ils sont sous seing privé, "ou une copie dûment certifiée, lorsqu'ils sont en forme "notariée, ainsi que la copie de tout jugement qui en a "l'effet, enregistrés conformément au présent article et

"aux articles subséquents de ce chapitre, doivent rester "déposés au bureau où tel enregistrement a lieu."

Nous trouvons ensuite des dispositions qui se rapportent au décret et aux actes qui ont, comme lui, l'effet de purger un immeuble des hypothèques et privilèges qui le grevaient. Ce sont les articles 2155 et 2156, qu'il suffira de citer.

2155. "Le shérif est tenu de faire enregistrer avec "toute diligence et aux frais de l'adjudicataire, et avant "d'en délivrer un double à qui que ce soit, tout acte de "vente par lui consenti d'un immeuble saisi-exécuté."

2156. "Le protonotaire de la cour supérieure est "tenu de faire enregistrer avec toute diligence, aux frais "du requérant ou de l'adjudicataire, suivant le cas, tout "jugement de confirmation de titre et tout décret d'adju-"dication sur licitation forcée, avant d'en délivrer copie à "qui que ce soit."

Cet enregistrement dans les deux cas est aux frais de l'adjudicataire, à moins qu'il n'en soit ordonné autrement (21).

L'article 2157 dit quel est l'effet de l'enregistrement de ces actes ou jugements.

2157. "L'enregistrement par transcription des rati-"fications de titre, licitations forcées, ventes par le shérif, "ventes en banqueroute, ou autres ventes ayant l'effet de "purger les hypothèques, antérieures ou postérieures au "neuf juin, mil huit cent soixante-et-deux, équivaut à l'en-"registrement d'un certificat de libération ou extinction

(21) Voy. *Vienne* v. *Thibaudeau*, 18 R.L., 584.

"de tous les droits qui sont purgés par telles ventes, lici-
"tations forcées, ou ratifications de titre, même les hypo-
"thèques pour douaire préfix; et il est alors du devoir du
"régistrateur d'en faire mention en marge de chaque en-
"trée constatant un droit antérieur éteint par telle vente,
"confirmation de titre ou décret d'adjudication."

Dans la cause de *Carpenter* v. *Déry,* 5 Q.L.R., 311, la cour d'appel a jugé que bien que le titre du shérif ait été enregistré et que l'immeuble ait passé en d'autres mains par titres aussi enregistrés, si le titre du shérif est faux en quelque partie, il sera déclaré faux au profit d'un créancier intéressé à faire valoir une hypothèque pour une rente omise dans le titre du shérif. Dans l'espèce, la vente avait été à la charge de cette rente, à la suite d'un jugement maintenant une opposition afin de charge, et l'on avait oublié de mentionner cette charge dans l'acte de vente accordé par le shérif (22).

Je puis me contenter de citer l'article 2157*a*, ajouté au code par l'article 5841 S.R.P.Q., 1888.

2157*a*. "Les articles 2148, 2152, 2152*a*, 2153 et 2154
"s'appliquent à l'enregistrement de tout jugement rendu
"pour la reprise des terres abandonnées, et s'appliquent
"aussi à la radiation de l'enregistrement de l'acte de
"vente déclaré nul par tel jugement; mais l'article 2154
"ne s'y applique pas, si l'acheteur a reçu avis en la ma-
"nière prescrite par l'article 68 du code de procédure
"civile."

Le renvoi au code de procédure civile est au code de 1867. L'article dont il s'agit est l'article 136 du nouveau code.

---

(22) Pour les raisons données ci-dessus en discutant l'arrêt rendu dans la cause de *Latulippe* v. *Grenier,* il me semble que la décision de la cour d'appel souffre difficulté.

CHAPITRE VI. — De l'organisation des bureaux d'enregistrement.

Les dispositions de ce chapitre font plutôt partie du droit administratif que du droit civil. Pour cette raison peu de ces dispositions demanderont des commentaires étendus.

SECTION I. — Des bureaux et des registres.

Il y a plus de soixante-quinze bureaux d'enregistrement dans la province de Québec. Règle générale, on trouve un bureau d'enregistrement au chef-lieu de chaque comté. Quelquefois même, un comté est divisé en deux divisions d'enregistrement; dans un cas, toutefois, deux comtés, Hochelaga et Jacques-Cartier, sont réunis pour des fins d'enregistrement. Le but du législateur a donc été de faciliter, par la multiplication des bureaux, l'enregistrement des droits réels.

L'article 2158 sert d'entrée en matière.

2158. "Il est établi au chef-lieu de chaque comté et "dans chaque division d'enregistrement, constitués par la "loi ou par proclamation du Gouverneur, un bureau pour "l'enregistrement de tous les droits réels affectant les "immeubles situés dans la circonscription de ce comté ou "de cette division d'enregistrement, et des autres actes "dont l'enregistrement est requis."

Celui qui est chargé du bureau, et dont les certificats sont authentiques, s'appelle le régistrateur. Il est la cheville ouvrière de notre système d'enregistrement, et

la loi punit sévèrement tout acte de fraude qu'il commet ou laisse commettre. C'est ce que dit l'article 2159.

2159. "Un officier public est préposé par le Gouver-"neur à la garde de ce bureau sous le nom de régist "teur, chargé d'exécuter les prescriptions contenues dans "ce titre; et toute fraude qu'il commet, ou laisse com-"mettre dans l'exécution des devoirs de sa charge, l'assu-"jettit à payer à la partie lésée triples dommages et les "frais, en outre de la perte de son emploi et des autres "pénalités imposées par la loi."

Dans la cause de *Forques* v. *Belleau*, 9 R. de J., 190, le juge Cimon a décidé que le régistrateur démis est tenu de livrer et remettre à son successeur tous les livres et registres appartenant au bureau, et qu'il n'a aucun r cours en indemnité contre lui pour la valeur de la pa non encore utilisée de ces livres et registres, mais du mo ment qu'on a commencé à se servir d'un livre, ce livre devient la propriété du bureau.

Il n'est pas à ma connaissance qu'on ait jamais condamné un régistrateur à payer, à la partie lésée par ses actes, triples dommages.

L'article 2159 assujettit en outre le régistrateur coupable de frande à la perte de son emploi. Cette peine ne pourrait, à mon avis, lui être infligée par la cour saisie de la réclamation de la partie lésée, mais il appartiendra au lieutenant gouverneur en conseil de révoquer sa nomination.

Remarquons en outre que le salaire du régistrateur, insaisissable en principe, est saisissable pour un quart en exécution de jugements obtenus contre lui à raison de contraventions aux devoirs de sa charge (art. 7466 S.R.Q., 1909).

Le régistrateur encourt de plus une amende n'excédant pas quarante dollars pour toute contravention aux lois sur l'enregistrement (art. 7507 S.R.Q., 1909).

Les jours et heures pendant lesquels le bureau doit être ouvert sont déterminés par l'article 2160, sauf le droit du lieutenant-gouverneur en conseil de changer ces heures.

2160. "Le bureau doit être ouvert tous les jours, les "dimanches et les fêtes exceptés, depuis neuf heures du "matin jusqu'à quatre heures de l'après-midi.

"Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, cependant, en tout temps, s'il le juge à propos, changer ces "heures pour les bureaux d'enregistrement situés dans les "cités, ou quelques uns d'entre eux."

L'article 2161 explique quels livres ou registres sont tenus dans les bureaux d'enregistrement. Voici le texte de cet article tel que modifié par la loi 3 Georges V, chap. 48:

2161. "Il est tenu dans chaque bureau:

"1. Un index ou répertoire par ordre alphabétique "des noms de toutes les personnes désignées dans les "actes ou documents enregistrés, comme acquérant ou "transmettant quelque droit affecté par l'enregistrement, "avec renvoi au numéro du document et à la page du re-"gistre dans lequel il est entré, et s'il s'agit d'un immeu-"ble, mention de la localité où il est situé;

"2. Une liste également par ordre alphabétique de "toutes les paroisses, cantons, seigneuries, cités, villes, "villages et places extra-paroissiales dans la circonscrip-"tion du bureau, avec renvoi sous chacune des divisions "locales, à toutes les entrées de documents relatifs aux "immeubles compris dans chaque division, ou donnant le

"numéro et les autres renvois mentionnés dans le para-"graphe qui précède, de manière à servir d'index des im-"meubles, et cette liste est faite suivant les dispositions "de l'article 2171;

"3. Un livre de présentation où sont entrés l'année, "le mois, le jour et l'heure auxquels chaque document est "présenté pour enregistrement, les noms des parties, celui "de la personne qui le présente, la date du document, le "nom du notaire qui l'a passé, s'il s'agit d'un acte notarié, "la nature du droit dont l'enregistrement est requis et "une désignation générale de l'immeuble affecté. Les "mêmes entrées doivent être faites quand il s'agit d'un "document déposé pour radiation, sauf en ce qui con-"cerne la désignation générale de l'immeuble affecté "quand tel document ne la contient pas;

"4. Un registre où sont transcrits tous les docu-"ments présentés;

"5. Un livre où sont enregistrés les avis requis par "les articles 2115, 2116, 2120, 2121, avec index fait en la "même manière que l'index prescrit en l'article 2131."

Le législateur a ajouté au code, par l'article 5843 S.R.P.Q., 1888, plusieurs dispositions (1) dont l'objet est de permettre qu'il soit donné, aux créanciers ayant hypothèque sur un immeuble, avis de toute saisie pratiquée sur cet immeuble. L'article 2161*a* fait tenir par le régistrateur un livre contenant les adresses ou domicile élu de ces créanciers:

2161*a*. "Un registre doit être tenu dans chaque bu-"reau d'enregistrement contenant les adresses ou élec-"tions de domicile des créanciers hypothécaires."

---

(1) Quelques-unes de ces dispositions ont été de nouveau modifiées par la loi 5 Edouard VII, chapitre 30.

Naturellement, pour que le régistrateur puisse entrer ces adresses dans le registre, il faut que les créanciers hypothécaires prennent le soin d'avertir le régistrateur de l'endroit où l'avis pourra être envoyé, ainsi que de tout changement d'adresse. L'article 2161*b* y pourvoit en ces termes:

2161*b*. Tout créancier hypothécaire ou tout cession-"naire, héritier, donataire ou légataire d'un créancier hy-"pothécaire, donne au régistrateur de la division d'enre-"gistrement, dans laquelle se trouvent situés les immeu-"bles hypothéqués, avis de son adresse ou de son domi-"cile élu, et, s'il les change ensuite, de sa nouvelle "adresse."

Si un créancier hypothécaire néglige de donner avis de son adresse, il ne peut s'en prendre qu'à lui-même si l'immeuble hypothéqué en sa faveur est vendu par le shérif hors sa connaissance.

Chaque adresse ou domicile élu est entré dans le registre, sous un numéro distinctif, et un numéro correspondant est noté dans l'index des immeubles à la page où figurent les entrées qui concernent l'immeuble saisi. C'est la disposition de l'article 2161*c*.

2161*c*. "Chaque adresse ou domicile élu est entré "dans le registre des adresses, et le numéro de l'entrée "est noté dans l'index des immeubles, sur la page ou l'es-"pace destiné au lot ou à la subdivision hypothéquée en "faveur de la personne donnant l'avis."

Lorsqu'un immeuble est saisi, le shérif est tenu de transmettre au régistrateur un avis de la vente de cet immeuble, et celui-ci en fait mention dans l'index des immeubles. Le régistrateur est également tenu d'en

donner immédiatement avis aux créanciers hypothécaires dont les noms sont entrés au registre des adresses. Je puis citer ensemble les articles 2161*d* et 2161*e* qui imposent ce devoir au shérif et au régistrateur.

2161*d*. "1. Une copie de l'avis de vente des im-"meubles saisis doit être transmise par le shérif au régis-"trateur, pour rester en dépôt dans son bureau; et il doit "faire une mention de la saisie dans l'index des immeu-"bles, ou à la marge de la dernière entrée dans les livres, "pour chaque lot ou lopin de terre mentionné dans l'avis, "en écrivant les mots: "sous saisie No....."

"2. Une copie de l'avis pour la vente judiciaire d'im-"meubles ordonnée dans les actions en partage doit être "donnée de la même manière par la partie qui publie "l'avis, et une entrée semblable doit en être faite par le "régistrateur dans l'index des immeubles en écrivant les "mots: "En licitation, No....."

"3. Une copie de l'avis de la demande de ratification "de titre doit être donnée de la même manière par le re-"quérant, et une entrée semblable doit en être faite par "le régistrateur dans l'index des immeubles, en écrivant "les mots: "Ratification de titre demandée, No...." (2).

2161*e*. "Un avis doit être immédiatement transmis, "par lettre enregistrée, à chaque créancier hypothécaire, "dont le nom est inscrit au registre des adresses, l'infor-"mant que l'immeuble hypothéqué en sa faveur est sous "saisie ou doit être vendu par licitation, selon le cas, et "du lieu et de la date où il sera vendu.

---

(2) Les alinéas deux et trois de cet article ont été ajoutés par le statut 5 Edouard VII, chap. 30. Ils ont l'effet de généraliser le nouveau système qui veut que les créanciers hypothécaires soient notifiés de toute vente qui pourrait purger leur hypothèque.

"Dans les cas de demande de ratification de titre, "l'avis doit informer le créancier que demande de ratifi-"cation de titre a été faite et indiquer l'endroit et le jour "où la demande sera présentée."

Le régistrateur mentionne également cette saisie dans tout certificat qu'il est appelé à donner soit contre l'immeuble, soit contre la personne sur laquelle cet immeuble a été saisi.

2161*f*. "Le régistrateur doit, tant que les avis men-"tionnés dans l'article 2161*d* ne sont pas annulés, en faire "mention dans les certificats qui lui sont demandés, soit "contre l'immeuble décrit dans ces avis, soit contre la "personne sur laquelle il a été saisi, les copropriétaires "dans les cas de licitation, ou le vendeur ou le cédant du "requérant en ratification du titre, selon le cas."

La mention de la saisie, ou des procédures en licitation ou en ratification de titre, se trouvera annulée soit par l'enregistrement de l'acte de vente de l'immeuble, soit par l'enregistrement du jugement de ratification. C'est la disposition de l'article 2161*g*, dont le deuxième alinéa vient de la loi 5 Edouard VII, chap. 30, art. 4.

2161*g*. "Lorsque la saisie est suivie d'expropriation "judiciaire, la mention de la saisie est annulée par l'enre-"gistrement de l'acte de vente du shérif.

"Les avis de vente par licitation sont annulés de la "même manière, par l'enregistrement de l'acte de vente "par le protonotaire, et les avis de demande de ratifica-"tion de titre par l'enregistrement du jugement ratifiant "le titre."

L'annulation de la saisie et le désistement des pro-

cédures en licitation ou en ratification de titre produisent le même effet, comme le dit l'article 2161*h* que je cite d'après le texte que lui donne la loi 5 Edouard VII, chap. 30, art. 5.

2161*h*. "Lorsqu'il est accordé main-levée de la sai-"sie, ou que la demande en licitation ou en ratification de "titre est abandonnée, les avis mentionnés dans l'article "2161*d* sont annulés par le dépôt fait au bureau d'enre-"gistrement d'un certificat, constatant cette main-levée "ou cet abandon, donné par le protonotaire, et par la "mention de la main-levée ou de l'abandon dans l'index "des immeubles ou dans la marge de la dernière entrée "faite dans les livres après la mention de la saisie, de la "licitation ou de la demande de ratification de titre."

Cet article laisse à l'initiative des parties intéressées la production de ce certificat qui est déposé au bureau d'enregistrement, et alors le régistrateur est tenu de mentionner cette main-levée ou ce désistement dans les registres.

Le législateur s'occupe ensuite des ventes pour taxes municipales, lesquelles ventes ne sont définitives que faute d'un retrait effectué dans le délai fixé par la loi. Ces dispositions qui suivent ont également été ajoutées au code par l'article 5843 S.R.P.Q., 1888.

L'article 2161*i* oblige le secrétaire-trésorier du conseil de comté à envoyer une liste de ces ventes au régistrateur.

2161*i*. "Une liste des terrains vendus pour taxes "municipales doit être, dans les huit jours qui suivent "l'adjudication, transmise par le secrétaire-trésorier de "tout conseil de comté, au régistrateur, pour rester en "dépôt dans son bureau; et le régistrateur doit faire une

"mention de la vente dans l'index des immeubles, ou à la "marge de la dernière entrée dans les livres, pour chaque "lot ou lopin de terre ainsi vendu, en écrivant les mots: "vendu pour taxes municipales, No.....", et l'avis doit "être immédiatement envoyé par le régistrateur, par "lettre recommandée, à chaque créancier hypothécaire "dont le nom est entré dans le registre des adresses l'in-"formant de la dite vente."

Cet article est également cité tel que la loi 5 Edouard VII, chap. 30, l'a modifié.

Mention de cette vente est faite par le régistrateur dans les certificats délivrés par lui.

2161*j*. "Jusqu'à l'annulation de la mention de cette "vente municipale, mention doit en être faite par le ré-"gistrateur dans tous les certificats qui lui sont demandés "affectant tout lot ou tout lopin de terre indiqué dans la "liste."

L'entrée de la vente se trouve annulée lorsque l'adjudicataire obtient un titre après l'expiration du délai pour retraire l'immeuble, ou par le retrait quand il a été effectué. C'est la disposition de l'article 2161*k*.

2161*k*. "L'annulation de la mention de cette vente "municipale est effectuée par l'enregistrement d'un acte "de vente municipale; ou par le dépôt d'un certificat du "secrétaire-trésorier attestant que le terrain a été réméré, "et par la mention du réméré dans l'index des immeubles "ou après la mention de la vente municipale à la marge "de la dernière entrée dans les livres."

Reste un article qui déclare que le défaut d'exécution des dispositions qui précèdent n'est pas une cause de

nullité, mais que l'officier en défaut est responsable des dommages qui en résultent.

2161*l*. "Le défaut d'exécution des dispositions des "articles 2161*a* à 2161*k*, n'invalide pas les procédures dans "les causes ou affaires où il y a eu tel défaut; mais l'offi-"cier ou toute autre personne en défaut est responsable "de tous les dommages qui pourraient en résulter" (3).

Nous revenons maintenant à l'article 2161 qui est complété par l'article 2162, dont l'application est restreinte aux divisions d'enregistrement de Montréal et de Québec et aux autres divisions contenant plus de cinquante mille âmes auxquelles le lieutenant-gouverneur en conseil juge à propos de l'étendre par voie de proclamation. Voici le texte de cette disposition:

2162. "Dans les divisions d'enregistrement de Qué-"bec et de Montréal, le registre mentionné en quatrième "lieu dans l'article précédent, peut être tenu en plusieurs "parties dans des livres distincts, suivant les catégories "ci-après, savoir:

"1. Les cautionnements, reconnaissances et autres "obligations et sûretés en faveur de la Couronne, les tes-"taments et leur vérification;

"2. Les contrats de mariage et les donations;

"3. Les nominations de tuteurs et curateurs, les "jugements, actes et procédures judiciaires;

"4. Les titres translatifs de propriété autres que "ceux ci-dessus mentionnés; les baux mentionnés en l'ar-"ticle 2128 et les quittances anticipées des loyers;

---

(3) Les mots "ou toute autre personne" ont été ajoutés par l'article 7, du chap. 30, de la loi 5 Edouard VII.

"5. Les titres, actes et écrits créant des hypothè-"ques, charges et privilèges non compris dans les catégo-"ries qui précèdent;

"6. Tous autres actes dont l'enregistrement peut "être requis dans l'intérêt de quelque partie.

"Les dispositions ci-dessus peuvent être étendues, "par proclamation du gouverneur, à tout arrondissement "dont la population excède cinquante mille âmes."

Le dernier alinéa de cet article est indiqué comme étant de droit nouveau. Il en est de même des mots "les baux mentionnés en l'article 2128 et les quittances anticipées de loyers" dans l'alinéa 4.

Je me contente de citer, sans commentaires, les articles 2163, 2164 et 2165.

2163. "Le gouverneur peut également, par procla-"mation, enjoindre aux régistrateurs pour les divisions "d'enregistrement de Québec et de Montréal ou de l'une "d'elles, de tenir des registres et livres distincts pour les "immeubles situés en dedans, et pour ceux situés en de-"hors des limites de ces cités."

2164. "Le gouverneur en conseil peut changer la "forme de tout livre, index ou autre document officiel que "doivent tenir les régistrateurs, ou ordonner qu'il en soit "tenu de nouveaux; et tout ordre à cet effet est publié "dans la Gazette du Canada et a effet à dater du jour qui "y est mentionné, pourvu que ce jour ne soit pas fixé à "moins d'un mois après la publication de cet ordre."

2165. "D'autres dispositions se trouvent renfermées "dans les statuts relatifs à l'enregistrement."

Dans l'application de ces articles, on substituera le

lieutenant-gouverneur en conseil au gouverneur en conseil, et la Gazette officielle de Québec à la Gazette du Canada.

SECTION II. — Du plan et du livre de renvoi officiels et dispositions qui s'y rattachent.

Les dispositions qui suivent sont très importantes, car elles ont apporté un changement radical à notre législation immobilière. Autrefois on décrivait les immeubles en indiquant leurs tenants et aboutissants. Ce système avait l'inconvénient de rendre très difficile l'identification d'un immeuble. Car les immeubles voisins, qui formaient ses tenants et aboutissants, ne pouvaient être désignés que sous le nom de leurs propriétaires, et comme la propriété change souvent de propriétaire, et que les noms des anciens propriétaires peuvent être oubliés, il était très difficile de suivre un immeuble dans les différentes mutations dont il avait été l'objet. On a donc imaginé, en 1860, de donner à chaque immeuble un numéro distinctif, et pour cela il a été nécessaire de préparer le cadastre de tous les immeubles de la province. Ce cadastre se compose de deux parties essentielles. Il y a d'abord le plan de chaque paroisse, village, ville, et quelquefois de chaque quartier de ville, indiquant tous les immeubles qui s'y trouvent par des numéros de série qui les identifient. Ce plan est complété par un registre qu'on appelle "livre de renvoi", contenant une entrée spéciale pour chaque numéro, et là on décrit l'immeuble par ses dimensions et ses tenants et aboutissants. Ce travail a duré plusieurs années, et à mesure que le cadastre d'une localité était complété, une proclamation du lieutenant-gouverneur en donnait avis, et dès ce moment le numéro donné aux immeubles de cette localité en est devenu la

désignation officielle et obligatoire. Mais pour rattacher à l'immeuble, sous sa nouvelle désignation, toutes les inscriptions faites auparavant, il a fallu ordonner, après l'entrée en vigueur du cadastre dans une circonscription d'enregistrement, le renouvellement de l'enregistrement des droits réels déjà enregistrés contre cet immeuble sous son ancienne désignation, et ce renouvellement est devenu nécessaire sous peine de la caducité de l'enregistrement antérieur au cadastre.

Il est donc question, dans cette section, d'abord du cadastre des immeubles et ensuite du renouvellement de l'enregistrement après la mise en vigueur du cadastre.

§ I. — Du cadastre des immeubles.

Ce cadastre est maintenant complété dans presque toutes les parties de la province. Le gouvernement lui a donné effet en déposant une copie du plan officiel et du livre de renvoi dans les bureaux d'enregistrement. L'article 2166 s'occupe du dépôt du plan.

2166. "A la diligence du commissaire des terres de "la couronne, chaque bureau d'enregistrement est pourvu "d'une copie d'un plan correct, fait conformément aux "dispositions contenues dans le chapitre 37 des Statuts "refondus pour le Bas-Canada, et dans l'acte des 27 et 28 "Vict., chap. 40, indiquant distinctement tous les lots de "terre de chaque cité, ville, village, paroisse, canton ou "partie d'iceux, compris dans la circonscription du bu-"reau."

Ce plan est accompagné du livre de renvoi dont mention a été faite plus haut. L'article 2167 indique quelles entrées doivent y être faites.

2167. "Ce plan doit être accompagné d'une copie "d'un livre de renvoi dans lequel sont insérés:

"1. Une description générale de chaque lot de terre "porté sur le plan;

"2. Le nom du propriétaire de chaque lot autant "qu'il est possible de s'en assurer;

"3. Toutes remarques nécessaires pour faire com- "prendre le plan;

"Chaque lot de terre sur le plan y est indiqué par un "numéro d'une seule série, qui est inscrit dans le livre de "renvoi pour y désigner le même lot."

Après la préparation et le dépôt du plan et du livre de renvoi, il faut obliger les parties à s'en servir dans les contrats immobiliers qu'ils passent. Tel est l'objet de l'importante disposition de l'article 2168.

2168. "Après que copie des plans et livres de renvoi "a été déposée dans un bureau d'enregistrement pour "toute sa circonscription, et qu'il a été donné avis par "proclamation tel que mentionné en l'article 2169, le nu- "méro donné à un lot sur le plan et dans le livre de renvoi "est la vraie description de ce lot et suffit dans tout docu- "ment quelconque; et toute partie de ce lot est suffisam- "ment désignée en déclarant qu'elle fait partie de ce lot "et en indiquant à qui elle appartient, avec ses tenants et "aboutissants; et tout terrain composé de parties de plus "d'un lot numéroté est suffisamment désigné en déclarant "qu'il est ainsi composé, et en indiquant quelle partie de "chaque lot numéroté il contient.

"La description d'un immeuble dans l'avis d'une de- "mande en ratification de titre, ou dans l'avis d'une vente "par le shérif, ou par licitation forcée, ou de toute autre "vente ayant les effets du décret, ou dans telle vente ou "jugement de ratification, ne sera censée suffisante que

"si elle est faite conformément aux prescriptions du pré-
"sent article.

"Aussitôt après que le dépôt de tel plan et livre de
"renvoi a été fait et qu'il en a été donné avis, les notaires
"sont tenus, en rédigeant les actes concernant les immeu-
"bles indiqués sur tel plan, de désigner ces immeubles
"par le numéro qui leur est donné sur le plan et dans le
"livre de renvoi, de la manière prescrite ci-dessus; à dé-
"faut de telle désignation l'enregistrement ne peut affecter
"le lot en question, à moins qu'il ne soit produit une re-
"quisition ou avis indiquant le numéro sur le plan et livre
"de renvoi comme étant celui du lot qu'on veut affecter
"par tel enregistrement."

Tâchons d'exprimer un peu plus brièvement les différentes règles que renferme cet article.

Et d'abord du moment que le plan et le livre de renvoi ont été déposés au bureau d'enregistrement et qu'il en a été donné avis par proclamation, le numéro donné à un immeuble forme sa véritable description. Il n'est pas nécessaire d'indiquer ses tenants et aboutissants.

Cependant lorsqu'il s'agit d'une portion d'un immeuble portant un seul numéro, la description de cette portion d'immeuble ne serait pas complète si on ne la précisait pas de manière à l'identifier. Pour cette raison on décrira cette partie d'immeuble en disant qu'elle forme partie de tel numéro au plan et au livre de renvoi officiels, et on indiquera le nom de son propriétaire ainsi que ses tenants et aboutissants. Si le contrat se rapporte à plusieurs portions d'immeubles, on décrira chaque portion de la même manière.

La désignation d'un immeuble par son numéro officiel est requise à peine de nullité dans les avis de ventes judiciaires, dans toute vente qui a l'effet du décret ainsi que dans les jugements de ratification de titre.

Dans les autres actes les notaires sont tenus d'employer la désignation officielle en décrivant les immeubles, sous peine de priver l'enregistrement d'effet (4). Toutefois, on peut rectifier l'omission du numéro officiel d'un immeuble en faisant subséquemment enregistrer un avis indiquant le véritable numéro de cet immeuble. Bien entendu l'enregistrement ne comptera que de l'enregistrement de cet avis.

Il y a donc une distinction entre les procédures ou actes judiciaires mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2168, et les actes notariés, en ce sens que dans le premier cas l'omission du numéro officiel ne peut être rectifiée par l'enregistrement d'un avis subséquent; au dernier cas, la rectification est toujours possible, mais elle ne prend effet que de la date de son enregistrement.

Je vais citer quelques arrêts sur l'application de l'article 2168.

Dans une cause de *Watson Manufacturing Co.* v. *Séguin,* 18 R.L., 677, il a été jugé que l'enregistrement d'un jugement, avec un avis désignant par son numéro officiel un immeuble qui doit être frappé de l'hypothèque judiciaire, a effet à l'encontre de l'acquéreur de ce même immeuble par un titre qui le désigne sans donner le numéro du cadastre. Dans l'espèce, le défendeur, tiers-détenteur, avait acquis l'immeuble et son titre avait été enregistré avant l'enregistrement du jugement, mais, par une erreur du notaire, l'enregistrement de son titre avait été fait sur un autre numéro cadastral.

Dans la cause de *Bernard* v. *Bernard,* 16 Q.L.R., 108, on a jugé suffisant, pour conserver le privilège du vendeur, l'enregistrement, cinq années après la mise en vi-

(4) Il va sans dire que le notaire qui ne se conformerait pas aux prescriptions de l'article 2168, engagerait sa responsabilité civile envers la partie lésée. Voy. *Morin* v. *Archambault,* 5 R. de J., 399.

gueur du cadastre, d'un acte de vente fait avant le cadastre, où l'immeuble était décrit par tenants et aboutissants, et cela même sans l'enregistrement d'un avis donnant le numéro officiel de cet immeuble. J'avoue que ceci me paraît contraire à l'article 2168.

On a jugé, dans la cause de *Caron* v. *Houle,* R.J.Q., 2 C.S., 186, que la vente par le shérif d'un immeuble sous un numéro cadastral, mais avec une désignation par tenants et aboutissants qui comprenait un autre immeuble, ne donne pas à l'adjudicataire un titre à ce deuxième immeuble.

Dans la cause de *Barrette* v. *La corporation de St-Barthélemi,* R.J.Q., 4 B.R., 92, on a jugé qu'un procès-verbal assujettissant des propriétaires de terrains aux travaux d'un cours d'eau pour partie de leurs terrains, doit désigner la partie égoutée par le cours d'eau, et pour laquelle le propriétaire est tenu aux travaux de ce cours d'eau, par l'indication du numéro officiel du lot et des tenants et aboutissants de la partie égoutée.

Le juge Cimon a décidé, dans la cause de *Fraser* v. *Boucher,* R.J.Q., 5 C.S., 221, que, dans une action hypothécaire contre un tiers détenteur d'une partie seulement du terrain hypothéqué, il suffit de donner exactement la désignation du terrain du défendeur, en disant qu'il forme partie de celui hypothéqué en faveur du demandeur, sans donner la désignation de tout le terrain mentionné en l'acte d'hypothèque.

Dans la cause de *Bilodeau* v. *Richard,* R.J.Q., 6 C.S., 21, le juge Andrews a maintenu la saisie d'un immeuble sous son numéro cadastral, bien que des lots en eussent été détachés, sans recevoir toutefois un numéro distinct de celui de tout l'immeuble.

Il s'agissait, dans la cause de *Proulx* v. *Lalonde,* R.J.Q., 6 C.S., 37, de la saisie d'un immeuble situé dans deux paroisses, mais entré au cadastre comme s'il se fût

trouvé entièrement dans une de ces paroisses, et cet immeuble avait été désigné dans les annonces du shérif tel qu'il l'était au plan et au livre de renvoi officiels. Dans ces circonstances le juge Taschereau a décidé que le numéro du cadastre étant la véritable description des immeubles, la désignation dans les annonces du shérif était suffisante, et cela d'autant plus que le saisi, qui aurait pu le faire, n'avait pas fait corriger l'erreur du cadastre.

Dans la cause de *Pageau* v. *Angers,* R.J.Q., 7 C.S., 128, on a maintenu une désignation en chiffres, et non en lettres, du numéro officiel dans un procès-verbal de saisie et dans un avis de vente.

Le juge De Lorimier a décidé dans la cause de *Mullarky* v. *The Montreal Loan and Mortgage Co.,* 2 R. de J., 253, qu'un avis donné au régistrateur par un créancier hypothécaire, lui intimant qu'aux termes de l'article 2168, les biens affectés en vertu d'un acte d'hypothèque, sont tels ou tels numéros au cadastre, ne peut, sans le concours du débiteur, avoir pour effet de rendre l'hypothèque valide, et que, malgré cet avis, l'acquéreur de ces terrains peut demander la radiation de l'enregistrement (5). En effet, l'hypothèque ne vaut qu'autant que l'immeuble hypothéqué est spécialement désigné à l'acte (art. 2042), et toute description autrement qu'il n'est prescrit à l'article 2168, est irrégulière et nulle. Au moins, est-il évident que l'hypothèque ne pourrait valoir qu'à compter de l'avis au régistrateur, et si dans l'intervalle l'immeuble a été vendu à un tiers qui a fait enregis-

(5) Dans l'espèce le contrat hypothécaire avait décrit l'immeuble comme étant les numéros 337, 344 et 345 du comté de Chambly, et le créancier avait voulu rectifier cette désignation, en produisant un avis au régistrateur que l'immeuble affecté était connu sous les numéros 337, 344 et 345 de la paroisse de Chambly.

trer son titre, le créancier ne pourrait plus perfectionner son titre par l'enregistrement d'un avis (6).

J'ai rapporté, sous l'article 2042 (7), la décision de la cour de revision, à Montréal, dans la cause de *Boisvert* v. *Johnson,* M.L.R., 3 S.C., 182, dans laquelle cette cour a jugé que l'erreur commise dans un contrat hypothécaire, par suite d'une erreur de copiste, quant au numéro de la subdivision du lot, n'affecte pas la validité de l'hypothèque, alors que l'identité de l'immeuble est bien établie et qu'il n'en est résulté aucun préjudice au défendeur. J'ai également dit que je ne pouvais approuver cet arrêt qui me paraît avoir méconnu la règle formelle et fondamentelle de l'article 2042.

La cour de revision a jugé, dans la cause de *Morin* v. *Brodeur,* R.J.Q., 9 C.S., 352, que l'omission du numéro cadastral d'un terrain, décrit d'ailleurs par tenants et aboutissants, ne rend pas nulle entre les parties la vente de ce terrain et n'engage pas la responsabilité du notaire qui signe un tel acte avec les parties (8). Il est clair qu'il y a une différence notable entre la vente et l'hypo-

---

(6) L'article 2042 dit que l'immeuble hypothéqué doit être spécialement désigné avec mention des tenants et aboutissants, ou du nom sous lequel il est connu, ou du lot ou de la partie du lot et du rang, ou du numéro de l'immeuble sur le plan et livre de renvoi du bureau d'enregistrement, si tels plan et livre de renvoi existent. Il est clair que l'on n'a pas le choix entre ces divers modes de décrire l'immeuble lorsque le cadastre est en vigueur, mais que le numéro officiel doit être mentionné sous peine de nullité. J'incline même à croire que le créancier hypothécaire ne peut plus rectifier l'erreur en vertu du dernier alinéa de l'article 2168, à moins d'un consentement formel du débiteur hypothécaire, et ce consentement ne peut être donné après la vente de l'immeuble à un tiers.

(7) Supra, p. 124.

(8) Le juge Choquette a rendu une décision semblable dans une espèce où il s'agissait d'un acte de donation: *Prince* v. *Ouellet,* 4 R. de J., 560.

thèque, et les règles de validité sont moins rigoureuses dans un cas que dans l'autre.

Le juge Curran a décidé, dans la cause de *O'Neil* v. *La cité de St-Henri,* 4 R. de J., 139, qu'en matière d'expropriation, l'on doit se conformer rigoureusement à l'article 2168 pour la description du terrain à exproprier.

Lorsque dans une localité il n'y a eu aucun cadastre, et qu'il n'existe pas de clôtures ou autres bornes, on décrit suffisamment un terrain réclamé par action pétitoire en disant qu'il est situé à tel endroit et que le défendeur y a construit une maison qu'il occupe: *Menier* v. *Whiting,* R.J.Q., 18 C.S., 113.

On a jugé dans la cause de *Thompson* v. *Hatton,* R.J.Q., 19 C.S., 329, que dans l'enregistrement d'une servitude par destination du père de famille, l'immeuble servant (et j'ajouterais l'immeuble dominant) doit être décrit conformément à l'article 2168.

On a appliqué ce que dit l'article 2168 quant à la description d'une partie d'un lot officiel, dans une cause de *Therrien* v. *Hénault,* R.J.Q., 21 C.S., 463.

Dans la cause de *Bergeron* v. *Drolet,* R.J.Q., 23 C.S., 415, le juge Langelier a décidé que le propriétaire d'un immeuble situé dans une ville ou un village qui le divise en emplacements, n'est pas obligé, envers ceux à qui il vend de ces emplacements, de déposer au bureau du Commissaire des terres de la Couronne un plan et un livre de renvoi de la division qu'il a faite, et que le seul effet du défaut d'un plan de subdivision, c'est que ces emplacements doivent être décrits comme formant partie du lot cadastral, avec indication des tenants et aboutissants et du nom du propriétaire, au lieu de l'être par les numéros que le propriétaire a donnés à ses emplacements. Voy. toutefois l'article 2175 qui cependant manque de sanction.

Lorsque le dépôt du plan et du livre de renvoi requis par l'article 2168 a été effectué, avis en est donné par proclamation du lieutenant-gouverneur.

2169. "Le dépôt des plans et livres de renvoi pri-"mitifs dans une circonscription d'enregistrement est an-"noncé par proclamation du gouverneur en conseil, fixant "en même temps le jour auquel les dispositions de l'ar-"ticle 2168 y deviendront en force."

Il suffira de citer les articles 2170 et 2171 qui ne regardent que le régistrateur.

2170. "A compter de ce dépôt le régistrateur doit "préparer l'index mentionné en second lieu dans l'article "2161."

2171. "A compter de l'époque fixée dans telle pro-"clamation, le régistrateur doit faire l'index des immeu-"bles et le continuer jour par jour en inscrivant sous "chaque numéro de lot indiqué séparément au plan et au "livre de renvoi, un renvoi à chaque entrée faite subsé-"quemment dans les autres livres et registres, affectant "tel lot, de manière à mettre toute personne en état de "constater facilement toutes les entrées faites subsé-"quemment concernant ce lot."

Il est évident que des erreurs, même importantes, peuvent se glisser dans un travail aussi considérable que le cadastre de tous les immeubles de la province. Ces erreurs ne peuvent être rectifiées que par le commissaire des terres de la Couronne. Cependant, elles sont sans effet sur le droit de propriété.

C'est ce que décrète l'article 2174:

2174. "Le régistrateur ne peut faire aucune correction ou changement sur les plan et livre de renvoi; et, "en tout temps, s'il s'y trouve des omissions ou erreurs "dans la description ou l'étendue d'un lot ou parcelle de "terrain, ou dans le nom du propriétaire, il en doit faire "rapport au commissaire des terres de la Couronne, qui "peut, chaque fois qu'il y a lieu, en corriger l'original "ainsi que la copie, certifiant telle correction.

"Telle correction doit être faite cependant sans chan-"ger les numéros des lots; et dans le cas d'omission de "quelque lot, il est intercalé en le distinguant par des "signes ou des lettres qui ne puissent déranger le numé-"rotage primitif.

"Le droit de propriété ne peut être affecté par les "erreurs qui se rencontrent dans le plan et le livre de "renvoi; et nulle erreur dans la description, l'étendue ou "le nom, ne peut être interprétée comme donnant à une "partie plus de droit à un terrain que ne lui en donne son "titre."

L'article 2174*a* a été ajouté au code par l'article 5846 S.R.P.Q., 1888, pour compléter la disposition de l'article 2174.

2174*a*. "Après la mise en vigueur des dispositions "de l'article 2168 relativement au cadastre d'une localité, "s'il est découvert que des terrains ont été désignés par "erreur sous plusieurs numéros, ou chaque fois qu'il de-"vient nécessaire de faire un nouveau numérotage, en "conséquence de l'établissement d'un nouveau chemin ou "la fermeture d'un ancien chemin ou pour toute autre "cause, le commissaire des terres de la couronne peut, à "la demande des intéressés, amender et corriger les plan "et livre de renvoi officiels de cette localité; et, pourvu "qu'il n'existe pas d'inscription d'hypothèque sur les nu-

"méros qu'il s'agit d'annuler, il peut retrancher et annu-
"ler les numéros reconnus inutiles."

"S'il est trouvé qu'un même territoire est compris
"dans les cadastres de deux différentes localités, ou qu'un
"territoire est inclus dans le cadastre d'une localité à la-
"quelle ce territoire n'appartient pas, les plan et livre de
"renvoi de la localité à laquelle ce territoire n'appartient
"pas, et ceux de la localité à laquelle il appartient, peu-
"vent être corrigés en conséquence.

"Avis de ces corrections doit être donné dans la ga-
"zette officielle, aussitôt que la correction a été certifiée
"par le commissaire."

Je puis citer également ici les articles *2176a*, *2176b* et *2176c* qui ont été ajoutés au code par l'article 5848 S.R.P.Q., 1888.

2176a. "Chaque fois que le plan des lots d'une cité,
"d'une ville, d'un village, d'une paroisse, d'un canton, ou
"d'une division quelconque de ces localités, faisant partie
"d'une division d'enregistrement, a été fait conformément
"à la loi, le lieutenant-gouverneur en conseil peut faire
"déposer au bureau du régistrateur de la division d'enre-
"gistrement qu'il appartient, une copie correcte de ce
"plan, ainsi qu'une copie du livre de renvoi qui s'y rap-
"porte.

"Le dépôt de ces plan et livre de renvoi est annoncé
"par une proclamation du lieutenant-gouverneur en con-
"seil, fixant en même temps le jour auquel les disposi-
"tions de l'article 2168 deviendront en vigueur dans cette
"division d'enregistrement relativement à la localité dont
"le plan a été ainsi déposé; et à dater de l'époque fixée
"dans la proclamation, toutes les dispositions de ce code
"s'appliquent à ces plan et livre de renvoi, ainsi qu'aux
"propriétés qui y sont comprises et aux contrats, hypo-

"thèques ou actes quelconques concernant ou affectant "ces propriétés, de la même manière que si le dépôt du "plan de toute la division d'enregistrement eût été fait "conformément à l'article 2166."

2176b. "Le commissaire des terre de la Couronne "peut faire publier, dans la gazette officielle, le livre de "renvoi d'une localité, ou de toutes les localités com-"prises dans une division d'enregistrement."

2176c. "Lorsque les plan et livre de renvoi d'une "localité sont détériorés ou défectueux, soit par suite de "corrections ou par vétusté ou autrement, le lieutenant-"gouverneur en conseil peut ordonner que ces plan et "livre de renvoi soient renouvelés, et qu'il en soit déposé "une copie au bureau d'enregistrement de cette localité."

La loi permet la subdivision de terrains qui au cadastre originaire portent un seul numéro. Cette subdivision se fait très souvent dans les villes et dans leurs environs, et à compter du dépôt du plan de subdivision et du livre de renvoi, les lots de subdivision sont décrits sous le numéro que ce plan leur donne. Ainsi on dirait: lot numéro 10 de la subdivision officielle du lot numéro 20 au plan et livre de renvoi officiels de..... L'article 2175 explique le moyen de faire cette subdivision et de la rendre officielle.

2175. "Lorsqu'un propriétaire subdivise en lots de "ville ou de village un terrain marqué aux plan et livre "de renvoi, il est tenu d'en déposer, au bureau du com-"missaire des terres de la Couronne, un plan et livre de "renvoi, par lui certifiés, avec des numéros et désigna-"tions particulières de manière à les distinguer des lots "primitifs; et si ces plan et livre de renvoi particuliers

"sont trouvés corrects par le commissaire des terres de "la Couronne, il en transmet copie par lui certifiée au ré-"gistrateur de la division.

"Une autre subdivision de terrain peut toujours être "substituée à la subdivision déposée chez le régistrateur, "ou une partie de subdivision à une partie de la subdivi-"sion, par le propriétaire ou une autre personne intéres-"sée, en faisant et déposant les plan et livre de renvoi "conformément au présent article."

Une loi spéciale, 1 Geo. V (2e session), chap. 48, a été passée pour porter remède à certaines irrégularités que l'article 2175 ne corrigeait pas. Voici le texte de cette loi:

"1. Dans le cas où un terrain, avant la passation de "la présente loi, a été subdivisé et vendu par lots, en tout "ou en partie, sans que, au préalable, un plan et un livre "de renvoi aient été préparés conformément à l'article "2175 du code civil, ou en conformité des lois 38 Victoria, "chapitre 15, section 2, et 48 Victoria, chapitre 26, ou 53 "Victoria, chapitre 53, le ministre de la colonisation, des "mines et des pêcheries peut, sur requête à lui adressée "par la majorité des parties intéressées, permettre qu'un "plan et un livre de renvoi de la subdivision de ce terrain "ou partie de terrain soient faits, pourvu que les forma-"lités suivantes soient observées:

"*a.* Un plan sera fait portant des numéros comme "les subdivisions ordinaires, ainsi qu'un livre de renvoi y "correspondant, lesquels seront signés et certifiés cor-"rects par la majorité des parties intéressées, et adressées "avec une copie desdits plan et livre de renvoi, au minis-"tre de la colonisation, des mines et des pêcheries qui

"gardera l'original et expédiera cette copie certifiée par "lui au régistrateur de la division;

"*b.* Le régistrateur préparera alors son index aux "immeubles pour tel terrain ou partie de terrain ainsi ca-"dastré dans son livre d'index pour les subdivisions;

"*c.* Sur certificat du régistrateur du dépôt du plan "et du livre de renvoi de telle subdivision ainsi préparés, "le lieutenant-gouverneur en conseil émettra une procla-"mation par laquelle il ordonnera que toutes les hypo-"thèques affectant particulièrement aucun des lots men-"tionnés auxdits plan et livre de renvoi, et non compris "les hypothèques affectant tout le terrain ainsi subdivisé, "soient renouvelés dans un délai d'un an à compter du "jour fixé dans telle proclamation, et, à défaut de faire tel "renouvellement, toute personne qui ne se sera pas con-"formée aux dispositions de la présente section, perdra "son rang ou priorité d'hypothèque;

"*d.* Le régistrateur devra alors transmettre immé-"diatement par lettres recommandées, à chaque créancier "ayant une hypothèque affectant particulièrement un des "lots mentionnés auxdits plan et livre de renvoi, dont le "nom est inscrit au registre des adresses, un avis l'infor-"mant de l'émission et du contenu de cette proclamation;

"*e.* Les frais de tels plan et livre de renvoi seront à "la charge des parties intéressées.

"2. Les dispositions de la présente loi ne s'appliqueront qu'aux faits antérieurs à la sanction d'icelle et ne "devront pas s'interpréter comme permettant à l'avenir "de faire des plans et livres de renvoi, autrement qu'en "conformité des dispositions dudit article 2175."

La subdivision des lots d'une localité peut compliquer le cadastre fait primitivement et nécessiter la préparation d'un nouveau cadastre ou d'un cadastre amendé. Le code a prévu cette éventualité, et il permet au lieutenant-gouverneur en conseil de faire un plan et un livre de renvoi amendés, lesquels doivent être basés sur les anciens plan et livre de renvoi. Telle est la disposition de l'article 2176 qui se lit comme suit:

2176. "Lorsque la subdivision des lots d'une localité "paraît l'exiger, le gouverneur en conseil peut, de temps "à autre, ordonner qu'il soit fait un plan et livre de renvoi "amendés et qu'il en soit déposé une copie entre les mains "du régistrateur de telle localité; mais ces plan et livre "de renvoi amendés doivent être basés sur les anciens et "s'y rapporter; et le gouverneur peut, par proclamation, "déclarer le jour auquel ils seront mis en usage conjoin-"tement avec les anciens; et à compter du jour ainsi fixé "les dispositions du code s'appliqueront à ces plan et "livre de renvoi amendés."

Pour la manière de désigner des lots de subdivision, on peut consulter la décision de la cour d'appel dans la cause de *Daniel* v. *Macduff*, R.J.Q., 13 B.R., 361.

§ II. — Du renouvellement de l'enregistrement.

Le cadastre ordonné par la législature en 1860 aurait été incomplet, et aurait compliqué la loi d'enregistrement au lieu de la simplifier, si l'on n'avait pas pris le moyen de faire noter, sous la nouvelle désignation des immeubles, les inscriptions qui les affectaient auparavant. Le législateur a donc ordonné le renouvellement de l'enregistrement effectué avant la mise en vigueur du cadastre, et cela sous peine de la perte des droits réels dont l'enre-

gistrement n'aurait pas été renouvelé dans le délai prescrit. Je citerai d'abord l'article 2172 qui exige ce renouvellement.

2172. "Dans les deux ans qui suivent la date fixée "par la proclamation du lieutenant-gouverneur, pour la "mise en vigueur des dispositions de l'article 2168, dans "une division d'enregistrement, l'enregistrement de tout "droit réel, sur un lot de terre compris dans cette divi-"sion, y doit être renouvelé au moyen de la transcription, "dans le livre tenu à cet effet, d'un avis désignant l'im-"meuble affecté, en la manière prescrite en l'article 2168, "en observant les autres formalités prescrites en l'article "2131 pour le renouvellement ordinaire de l'enregistre-"ment des hypothèques.

"Il est tenu un index des livres employés à la trans-"cription de l'avis mentionné au présent article de la "même manière que l'index mentionné en l'article 2131."

Comme j'ai déjà reproduit l'article 2131 (9) auquel l'article 2172 renvoie, je puis me contenter de dire que le renouvellement se fait par la transcription, dans un registre tenu à cet effet, d'un avis au régistrateur, désignant le document et la date de son enregistrement primitif, la propriété affectée et la personne qui en est alors en possession; et mention est faite en marge de l'enregistrement primitif, du volume et de la page où est transcrit l'avis de renouvellement.

On le voit, c'est moins un renouvellement, dans le sens ordinaire du terme, qu'un renvoi à l'enregistrement primitif, accompagné de la désignation du document enregistré et de la propriété sous le numéro que lui donne le cadastre. Ce renvoi suffit toutefois pour qu'on puisse

(9) Voy. Supra, p. 259.

se rendre compte des anciennes inscriptions qui affectaient l'immeuble avant la mise en vigueur du cadastre.

On a décidé plusieurs fois que le renouvellement de l'enregistrement n'est requis que pour les hypothèques ou autres charges (*jus ad rem*) qui affectent un immeuble et non pas pour le droit de propriété (*jus in re*) lui-même (10).

La question de savoir si l'enregistrement d'une substitution doit être renouvelé a divisé les tribunaux. Le juge Mathieu, dans la cause de *Poitras* v. *Lalonde,* 11 R.L., 356, et le juge Ouimet, dans la cause de *Despins* v. *Doneau,* M.L.R., 4 S.C., 450, ont décidé que cet enregistrement doit être renouvelé. Le contraire a été jugé dans les causes de *Chef dit Vadeboncoeur* v. *Thivierge,* cour de revision, R.J.Q., 8 C.S., 38; *Page* v. *McLennan,* Davidson, J., R.J.Q., 7 B.R., 368. Puisque la substitution constitue un droit de propriété, il semble, si la jurisprudence que je viens de citer est bien fondée, qu'on ne saurait prétendre que le renouvellement de son enregistrement est nécessaire.

On décide que le renouvellement de l'enregistrement d'une servitude discontinue et non apparente est nécessaire: *Mathews* v. *Brignon dit Lapierre,* cour de revision, M.L.R., 7 S.C., 425; *Perry* v. *Simard,* Larue, J., R.J.Q., 21 C.S., 322 (11). Dans la première de ces deux causes,

---

(10) *Banque du Peuple* v. *Laporte,* cour d'appel, 19 L.C.J., 66; *Duchesneau* v. *Bleau,* 17 Q.L.R., 649; *Surprenant* v. *Surprenant,* Taschereau, J., M.L.R., 1 S.C., 242; *Wheeler* v. *Black,* cour d'appel, M.L.R., 2 Q.B., 139, et cour suprême, 14 Can. S.C.R., 242, (il s'agissait là d'une servitude d'égout); *Cadrain* v. *Théberge,* cour de revision, 16 Q.L.R., 76, où il s'agissait du droit de superficie. L'article 2172 parle de droit réel *sur* un lot de terre, ce qui semble exclure les droits réels *dans* un terrain.

(11) Il s'agissait également d'une servitude dans la cause de *Wheeler* v. *Black,* citée plus haut, note (10), savoir d'une servitude d'égout. Mais cette servitude, étant continue, n'était pas de

on a jugé que le fait que la servitude serait mentionnée dans un acte enregistré subséquemment à la loi 44-45 Vict., chap. 16, source de l'article 2116*a*, ne dispense pas de la nécessité d'en renouveler l'enregistrement. Il convient d'ajouter que la loi 44-45 Vict., chap. 16, a expressément ordonné le renouvellement de l'enregistrement des servitudes discontinues et non apparentes enregistrées avant le cadastre, de sorte que la question de savoir si cette servitude était dispensée du renouvellement, comme constituant un *jus in re*, ne se soulevait pas.

Dans la cause de *Morin* v. *Guertin*, R.J.Q.; 9 C.S., 63, le juge Taschereau a décidé que l'enregistrement du privilège de soulte doit être renouvelé pour être opposable à un tiers acquéreur.

Dans la cause de *Gagnon* v. *Delisle*, R.J.Q., 30 C.S., 207, le juge McCorkill a jugé qu'on ne peut pas baser la possession aux fins d'une action possessoire sur un titre à un droit réel enregistré avant la confection du cadastre dans la localité où est situé l'immeuble affecté et dont l'enregistrement n'a pas été renouvelé, à l'encontre de l'acheteur de l'immeuble, libre de toutes charges, en vertu d'un titre enregistré depuis la confection du cadastre.

Mais on n'exige pas le renouvellement, lorsqu'il s'agit de la défense d'aliéner ou du droit d'usage et d'habitation: *Wells* v. *Gilmour*, cour d'appel, R.J.Q., 3 B.R., 250. On peut probablement mettre la défense d'aliéner dans la même catégorie que la substitution, car toutes deux doivent être enregistrées. Dans l'espèce, on a jugé que le droit d'usage et d'habitation ainsi que la défense d'alié-

---

celles dont l'enregistrement est requis en vertu de l'article 2116*a*. Du reste, il semble, d'après le rapport de cette cause, que l'action avait été intentée avant la passation de la loi 44-45 Victoria, chap. 16 (1881), qui, pour la première fois, exigea l'enregistrement des servitudes même anciennes qui étaient à la fois discontinues et non apparentes.

ner étaient plutôt des droits *dans* le chose que des droits *sur* la chose.

Je puis maintenant citer quelques autres arrêts moins importants.

Ainsi la cour d'appel a jugé que la saisie d'une propriété n'exempte pas du renouvellement: *Bourassa* v. *McDonald,* 16 L.C.J., 19.

Mais la même cour paraît n'avoir pas tenu compte du défaut de renouvellement quand le délai pour renouveler était expiré entre la date de la faillite du débiteur et la vente de ses terrains par le syndic, sous l'opération de l'acte de faillite (abrogé depuis): *Brunelle* v. *Lafleur,* 4 Q.L.R., 341. Je crois qu'il n'y a pas lieu de faire une semblable distinction qui, peut-être, pouvait se justifier en vue des termes de l'acte de faillite, qui a été abrogé depuis.

Le juge Jetté a décidé, dans le cause de *Daigneault* v. *Demers,* 26 L.C.J., 126, que si une personne renouvelle, après le délai prescrit, l'enregistrement d'une créance, et si, lors du renouvellement, l'immeuble est passé en mains tierces par un titre dûment enregistré, ce renouvellement sera déclaré nul et le créancier pourra être condamné à des dommages envers le propriétaire actuel de l'immeuble.

La cour de revision a jugé, dans une cause de *Aitken* v. *Bisaillon,* 27 L.C.J., 81, que le renouvellement par un créancier profite à un cessionnaire à qui le créancier avait, avant le renouvellement, transporté une partie de la créance, et qu'il n'est pas nécessaire d'enregistrer de nouveau la cession de la créance. Elle a considéré, comme n'invalidant pas le renouvellement, une erreur quant au nom du créancier.

Dans la cause du *Séminaire de St-Sulpice* v. *La Société de construction canadienne de Montréal,* 3 D.C.A., 369, la cour d'appel a jugé que l'enregistrement d'un acte de

vente par lequel l'acheteur s'était engagé à payer une hypothèque enregistrée avant le cadastre, ne supplée pas au défaut de renouvellement de l'enregistrement de cette hypothèque.

Il importe peu qu'un acte de vente enregistré contienne toutes les énonciations requises pour le renouvellement de l'enregistrement d'un acte de vente antérieur, cet acte ne peut tenir lieu de l'avis requis pour le renouvellement: cour d'appel, *McDonald* v. *Canada Investment Co.*, 15 R.L., 151.

Le juge Cimon a décidé, dans la cause de *Bérubé* v. *Morneau*, 14 Q.L.R., 90, que le renouvellement peut se faire après le délai, si la propriété n'est pas passée entre les mains d'un autre acquéreur, mais qu'alors le créancier perdra sa priorité sur ceux qui auraient renouvelé avant lui ou qui auraient pris de nouvelles inscriptions hypothécaires.

Le renouvellement de l'enregistrement du transport d'une créance hypothécaire, sans que l'enregistrement de la créance elle-même ait été renouvelé, est sans effet: *Richer* v. *Ducharme*, cour de revision, R.J.Q., 6 C.S., 387.

Le juge Pagnuelo a décidé, dans la cause de *Girard* v. *Lachance*, R.J.Q., 21 C.S., 103, qu'un avis de renouvellement de l'enregistrement d'un acte de vente qui ne donne pas la date de l'enregistrement primitif, qui désigne erronément le numéro de cet enregistrement, ainsi que le registre et le volume, et qui intervertit les noms du vendeur et de l'acquéreur, est informe et irrégulier. Il semble qu'on n'aurait pu facilement réunir autant d'irrégularités. Aussi n'est-ce pas étonnant que cet arrêt ait été confirmé par la cour d'appel.

Il peut arriver qu'une hypothèque ait été partiellement éteinte lors de la mise en vigueur du cadastre. Un nouvel article, ajouté au code par l'article 5845 S.R.P.Q., 1888, permet alors de renouveler l'enregistrement pour

ce qui reste dû. C'est la disposition de l'article 2172*a* qui se lit comme suit:

2172*a*. "Si l'hypothèque est éteinte en partie, le re-"nouvellement peut se faire pour la balance seulement."

Nous trouvons à l'article 2173 la sanction de l'article 2172.

2173. "A défaut de tel renouvellement, les droits "réels conservés par le premier enregistrement n'ont au-"cun effet à l'égard des autres créanciers, ou des acqué-"reurs subséquents dont les droits sont régulièrement "enregistrés."

Faisons bien attention aux termes de cet article. Le défaut de renouvellement de l'enregistrement ne rend pas absolument nul et inefficace le droit qui y est sujet, mais ce droit ne peut être opposé aux autres créanciers et acquéreurs subséquents dont les droits sont régulièrement enregistrés.

Le juge Cimon a interprété l'article 2173, dans la cause de *Bérubé* v. *Morneau*, 14 Q.L.R., 90. D'après le savant juge, l'expression "acquéreurs subséquents" signifie un acquéreur postérieur à la mise en vigueur du cadastre, et les mots "autres créanciers" comprennent aussi bien les créanciers antérieurs au cadastre, qui ont renouvelé leur enregistrement dans le délai prescrit, que les créanciers subséquents au cadastre. Quant aux créanciers antérieurs au cadastre qui ont renouvelé après les deux ans, ils seraient préférés aux créanciers antérieurs qui n'ont pas renouvelé ou qui ont renouvelé après eux, et aux créanciers nouveaux dont les créances n'ont été enregistrées qu'après ce renouvellement, pourvu, dans le cas du renouvellement tardif, que l'immeuble ne soit pas

passé en d'autres mains en vertu d'un titre régulièrement enregistré.

Je crois que l'interprétation du savant juge rend bien compte de la pensée du législateur. Le renouvellement dans les délais conserve le droit primitif dans toute sa force; celui qui est fait après les délais, ne prend effet que de sa date.

Il peut y avoir une question de savoir si ce que je viens de dire s'applique au renouvellement de l'enregistrement des servitudes discontinues et non apparentes. D'après la loi 44-45 Vict., chap. 16, un délai de deux ans fut donné pour le renouvellement de l'enregistrement antérieur au cadastre de ces servitudes. Ce délai fut étendu jusqu'au 1er mai 1884, par la loi 46 Vict., chap. 25, et prolongé ensuite jusqu'au 1er janvier 1885, par la loi 47 Vict., chap. 15. Cette dernière loi a décrété que "passé "ce délai, tous tels douaires coutumiers et servitudes non "enregistrés seront nuls et éteints à toutes fins quelcon-"ques à l'égard des acquéreurs et créanciers hypothé-"caires". Je crois cependant que la servitude n'étant nulle qu'à l'égard des acquéreurs et créanciers hypothécaires, si cette servitude a été enregistrée ou si son enregistrement a été renouvelé même après le 1er janvier 1885, alors que le fonds servant était encore aux mains du propriétaire primitif, sans qu'il y eût aucune hypothèque inscrite sur l'immeuble, on pourra l'invoquer à l'encontre d'un acquéreur ou créancier hypothécaire subséquent à l'enregistrement ou à son renouvellement. Je donne donc à ces dispositions législatives la même interprétation qu'à l'article 2173.

Dans la cause de *Mathews* v. *Brignon dit Lapierre,* M.L.R., 7 S.C., 425, la cour de revision a jugé que le défaut de renouvellement de l'enregistrement d'une servitude discontinue et non apparente rend la servitude non opposable aux tiers, et cela bien que cette servitude eût

été mentionnée dans le titre d'acquisition de l'auteur du possesseur actuel.

L'espèce suivante a été soumise à la cour d'appel, dans la cause de *Kay* v. *Gibeault,* R.J.Q., 1 B.R., 427. L'acquéreur d'un immeuble, contre lequel un jugement avait été enregistré, paya l'hypothèque judiciaire à même le prix de vente à un moment où le délai pour renouvellement n'était pas encore expiré. Il ne renouvela pas l'hypothèque dans le délai prescrit. Dans ces circonstances la cour jugea que l'acquéreur avait payé l'hypothèque en temps utile et qu'il pouvait en retenir le montant sur le prix dû à son vendeur.

On peut comparer cette décision à un arrêt rendu par la cour de revision, dans une cause de *Théberge* v. *Danjou,* 12 Q.L.R., 1, où cette cour a décidé que le détenteur, qui n'a pas renouvelé, dans le délai voulu, l'enregistrement de la créance hypothécaire antérieure qu'il avait payée, ne peut, avant d'être forcé à délaisser, exiger que le demandeur lui donne caution en vertu de l'article 2073.

Mais il faut remarquer qu'en rendant le jugement de la cour d'appel, dans la cause de *Kay* v. *Gibeault,* le juge Blanchet a expressément distingué cette cause de l'espèce qui s'est présentée dans la cause de *Théberge* v. *Danjou.* Voici ce qu'il en a dit (p. 431 du rapport) :

"Il ne faut pas oublier qu'il ne s'agit pas ici d'un "détenteur qui invoque l'exception de celui qui a payé "une hypothèque antérieure (art. 2073 C.C.). Dans ce "cas, il est obligé de conserver l'hypothèque afin de pou-"voir exiger que le poursuivant lui donne caution qu'il ne "perdra pas le montant qu'il a payé. Il est évident qu'il "ne pourrait pas réussir dans sa demande si l'hypothèque "n'avait pas été renouvelée, car alors elle n'existerait plus "contre l'immeuble, et il ne lui resterait plus d'autre re-"cours qu'un recours personnel contre son vendeur."

Il est donc clair qu'il n'y a pas contradiction entre ces deux arrêts, mais le principe sur lequel la cour de revision s'est appuyée dans la cause de *Théberge* v. *Danjou,* a reçu la sanction de la cour d'appel dans la cause de *Kay* v. *Gibeault.* Dans cette dernière espèce, on a jugé que l'acheteur, ayant payé la dette du vendeur et ayant obtenu la subrogation aux droits de son créancier, était par là même devenu le créancier du vendeur et, partant, que la compensation avait éteint, jusqu'à due concurrence, la créance de ce dernier.

Je puis signaler sommairement la décision du juge Cimon, dans la cause de *Fraser* v. *Boucher,* R.J.Q., 5 C.S., 221, où le savant juge a affirmé le droit d'un acquéreur subséquent au cadastre de repousser l'action hypothécaire dirigée contre lui, en plaidant que l'enregistrement de la créance hypothécaire du demandeur n'avait pas été renouvelé en temps utile.

SECTION III. — De la publicité des registres.

Il est clair que notre système d'enregistrement n'atteindrait pas le but qu'il se propose, si les registres des bureaux d'enregistrement n'étaient ouverts au public qui naturellement y cherchera ce qu'on pourrait appeler le dossier des immeubles de la circonscription d'enregistrement. Il fallait donc permettre cette consultation des registres, et aussi obliger le régistrateur de fournir, sur toute *réquisition,* un certificat faisant voir l'état hypothécaire des immeubles mentionnés dans la réquisition. En ordonnant cette publicité, le législateur ne fait que donner un effet pratique aux dispositions qui précèdent.

Le principe de cette publicité est énoncé à l'article 2177.

2177. "Le régistrateur est tenu de délivrer à toute

"personne qui en fait la demande un état par lui certifié "de tous les droits réels subsistants qui grèvent un im-"meuble particulier, ou dont peuvent être grevés tous les "biens d'une personne, ou des hypothèques créées et en-"registrées pendant une période déterminée, ou seule-"ment contre certains propriétaires de l'immeuble dési-"gnés dans la demande qui en est faite par écrit, conte-"nant une description suffisante des propriétaires, et dans "ce dernier cas mention en est faite dans le certificat, et "le régistrateur n'est pas responsable des omissions dans "le certificat résultant des erreurs ou omissions de noms "dans telle demande; et si tels propriétaires ne sont pas "nommés dans la réquisition, le régistrateur est tenu de "constater quels étaient les propriétaires pendant la pé-"riode indiquée, de la manière prescrite relativement au "certificat à donner sur vente par décret forcé.

"Néanmoins, dans les endroits où il n'y a pas encore "de numéros officiels pour les lots d'un chemin de fer, le "régistrateur, lorsqu'il est requis de donner des certificats "relativement aux terrains traversés par un tel chemin, "est exempt d'y faire mention des jugements et hypothè-"ques enregistrés contre icelui, à moins qu'il ne soit par-"ticulièrement requis d'y faire telle mention."

Le devoir que l'article 2177 impose au régistrateur de donner un certificat exact des entrées de son bureau relativement à un immeuble, engage sa responsabilité civile lorsque ce certificat omet de mentionner des droits réels qui grèvent cet immeuble. Le principe de cette responsabilité du régistrateur a souvent été affirmé par nos tribunaux. Je puis renvoyer sommairement aux causes suivantes: *Montizambert* v. *Talbot,* cour d'appel, 10 L.C.R., 269; *Dorion* v. *Robertson,* Smith, J., 15 L.C.R., 459; *Trust and Loan Co.* v. *Dupras,* cour d'appel, 25 L.C.J., 239.

Les dommages auxquels le régistrateur peut être condamné sont ceux qui résultent directement des erreurs ou omissions que l'on trouve dans son certificat. Ainsi, le régistrateur est tenu de fournir un certificat au shérif sur chaque vente judiciaire d'immeuble, et ce certificat forme la base des collocations du jugement de distribution. Si, par suite de l'omission d'une hypothèque dans le certificat du régistrateur, le créancier hypothécaire n'obtient pas la collocation à laquelle il a droit, le régistrateur pourra être condamné à lui payer, sous forme de dommages, un montant égal à celui que le créancier aurait touché sans cette omission: *Trust and Loan Co.* v. *Dupras,* citée plus haut.

Mais, dans la cause de *Grenier* v. *Rouleau,* 8 Q.L.R., 323, la cour de revision a jugé que dans un tel cas, le demandeur n'a de recours, contre le régistrateur, que pour ce qu'il n'a pas pu recouvrer après avoir exercé tous les recours personnels et hypothécaires que lui donne la loi. Dans cette même cause, on a décidé que le régistrateur n'est pas responsable des erreurs ou des omissions de ses prédécesseurs; que sur demande d'un certificat contre une personne spécialement nommée, il n'est tenu de mentionner dans son certificat que les hypothèques et droits réels qui paraissent contre cette personne dans l'index aux noms, et si ses prédécesseurs y ont fait des omissions, il n'en est pas responsable, pourvu qu'il soit de bonne foi.

Du reste, le certificat que le régistrateur fournit au shérif peut toujours être corrigé sur l'injonction d'un tribunal, à la demande d'un créancier hypothécaire dont l'hypothèque n'y est pas mentionnée, ou sur preuve de toute autre erreur: *Hébert* v. *Lacoste,* Berthelot, J., 8 L.C.J., 156.

Ajoutons que les énonciations que le régistrateur insère dans son certificat ne peuvent, en cas d'erreur, priver une personne d'un droit réel dûment enregistré: *Desro-*

siers v. *Lamb,* cour d'appel, M.L.R., 4 Q.B., 45; *Owens* v. *Bedell,* cour suprême, 19 Can. S.C.R., 395; *Pelletier* v. *Michaud,* Cimon, J., R.J.Q., 20 C.S., 413.

Le régistrateur est également tenu de donner copie de tout document enregistré à son bureau, en y faisant mention des quittances, radiations, cessions ou subrogations notées en marge de l'enregistrement. C'est la disposition de l'article 2178.

2178. "Le régistrateur est tenu de donner à ceux "qui le requièrent copie des actes ou documents enregis- "trés, mais en y faisant mention des quittances, radia- "tions, cessions ou subrogations qui peuvent y être en- "trées ou mentionnées en marge.

"Il doit aussi donner, à ceux qui le requièrent, copie "ou extrait de tout document restant déposé dans son "bureau et de tout registre ou index qui y est tenu."

Les mots "cessions ou subrogations" dans le premier alinéa de cet article sont indiqués comme étant de droit nouveau.

On a jugé que le régistrateur peut être contraint par *mandamus,* à délivrer un acte enregistré à son bureau, et qu'il n'a aucun droit de rétention sur des documents sous prétexte que des honoraires réclamés n'ont pas été payés: *Doutre* v. *Gagnier,* 1 R.L., 439.

L'article 2178 ne parle pas de la force probante que peuvent avoir les copies de documents fournis par le régistrateur. Il est évident cependant que ces copies ne font pas preuve de l'acte qui a été enregistré, si ce n'est lorsque l'original de ce document a été détruit par le feu ou autre accident, ou a été autrement détruit. Voy. l'article 1218 et le décision de la cour de revision dans la cause de *Noonan* v. *Neill,* 9 L.N., 195.

Les registres eux-mêmes étant publics, le régistrateur doit les communiquer à quiconque les demande, et cela sans déplacement et pendant les heures du bureau. Des honoraires sont exigibles pour cette communication, sauf dans le cas du livre de présentation. Il suffira à cet égard de citer l'article 2179 qui est suffisamment explicite.

2179. "Il est aussi tenu de communiquer le livre de "présentation à tous ceux qui désirent l'examiner, sans "déplacement, pendant les heures du bureau, et sans "frais.

"Il doit, sur paiement de l'honoraire légalement exi-"gible, exhiber le registre à toute personne qui a requis "l'enregistrement d'un acte et désire constater si l'enre-"gistrement est fait.

"Il doit aussi, sur paiement de l'honoraire légalement "exigible, communiquer l'index des immeubles à tous "ceux qui désirent l'examiner, sans déplacement."

Le juge Stuart a jugé, dans la cause de *Dumontier* v. *Montizambert,* 1 Q.L.R., 218, que le régistrateur n'a droit d'exiger aucun honoraire pour recherches faites sur le cadastre déposé à son bureau, et que toute somme exigée par lui pour ces recherches, peut être répétée comme payée indûment.

Nous trouvons ensuite trois articles qui auraient dû être placés ailleurs, car ils n'ont pas trait à la publicité des registres. Je me contente de les citer ici sans commentaires.

2180. "Les entrées sur les registres et livres tenus "par le régistrateur sont faites à la suite, sans blancs ni "interlignes.

"Tout document enregistré doit être numéroté et "transcrit dans l'ordre de sa présentation, avec mention,

"en marge du registre, de l'heure, du jour, du mois et de "l'année auxquels le document a été déposé au bureau "pour enregistrement.

"Le régistrateur est tenu de donner, quand il en est "requis, à la personne qui présente un document pour "enregistrement, un reçu indiquant le numéro sous lequel "le document est entré au registre de présentation."

2181. "Les registres servant à l'enregistrement sont, "avant d'y faire aucune entrée, authentiqués en la ma-"nière prescrite au Code de procédure civile."

2182. "Les dispositions de l'article précédent, s'ap-"pliquent également au registre de présentation et à l'in-"dex des immeubles."

Les dispositions de l'article 2182 sont indiquées comme étant de droit nouveau.

TITRE DIX-NEUVIEME

DE LA PRESCRIPTION.

L'usucapion, comme mode d'acquérir par la possession, a toujours existé dans le droit romain. La prescription doit son origine au préteur qui, pour protéger le possesseur contre la revendication, lui accorda une exception dite *longi temporis praescriptio.* Cette exception figurait en tête de la formule d'action délivrée par le magistrat, elle était *prae scripta.* Le mot même de prescription tirerait donc son origine d'une formule de procédure (1).

Les commentateurs présentent ce titre comme étant l'un des plus difficiles du code civil. "Quel est l'homme", dit Troplong, dans sa Préface au titre *De la prescription,* "si familier qu'il soit avec l'application des lois, qui ne se "sente hésitant et perplexe devant les nombreuses ques-"tions que la prescription fait surgir à chaque instant "devant les tribunaux"? Cette difficulté se trouve accrue pour nous par la raison qu'il a fallu combiner ici et fondre ensemble des règles tirées du droit français et du droit anglais, la prescription, en matière commerciale, subissant l'influence de ce dernier droit. Les codificateurs disent qu'ils ont préféré "fondre ensemble les deux "corps de loi sur la matière dont il s'agit, en essayant "d'en faire un résumé pratique et abrégé, différant aussi "peu que possible de ce qui est d'usage, et se rattachant "d'ailleurs aux règles de nos anciennes lois". Ce titre donc tire son origine de deux systèmes de jurisprudence,

---

(1) Baudry-Lacantinerie, *Précis,* tome 3, n° 1575.

mais les principes fondamentaux qu'il énonce nous viennent du droit français.

Dans le demi-siècle qui s'est écoulé depuis la promulgation du code civil, bien des points obscurs ont été éclaircis par le travail de la jurisprudence, et il semble plus facile aujourd'hui d'exposer les règles essentielles de la matière. Mais la pratique journalière nous démontre qu'il y a encore un grand nombre de problèmes ardus, et ce serait de la présomption que de croire que dans un traité élémentaire il sera possible de les résoudre tous. Tout ce qu'on peut espérer c'est d'en réduire quelque peu le nombre.

CHAPITRE I.

Dispositions générales.

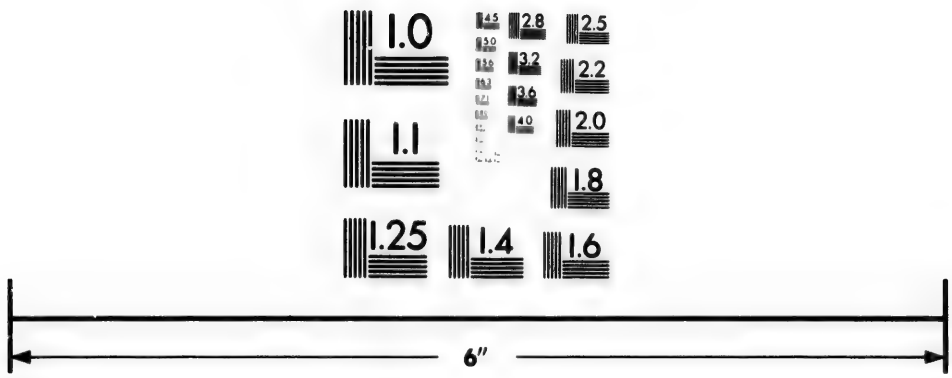
I. Définition et différentes espèces de prescription. — Le premier alinéa de l'article 2183 définit la prescription comme suit:

"La prescription est un moyen d'acquérir ou de se "libérer par un certain laps de temps et sous les condi-"tions déterminées par la loi" (2).

Donc la prescription, dans sa généralité, présente cette double particularité qu'elle est à la fois un mode d'acquérir, c'est la *prescription acquisitive,* et un moyen de se libérer, et alors on l'appelle la *prescription libératoire* ou *extinctive.* En d'autres termes, elle fait acquérir des droits, soit de propriété ou autres, et elle est aussi

(2) C'est la copie textuelle de l'article 2219 du code Napoléon.

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

2.8
2.5
3.2
3.6
2.2
4.0
2.0
1.8
1.1
1.0

une cause d'extinction de ces droits lorsque le créancier a négligé de s'en servir.

Pour cette même raison on a prétendu que la prescription est immorale, car un propriétaire ou un créancier perd sa chose ou sa créance sans qu'on puisse lui reprocher d'autre faute que son inaction, et un possesseur ou un débiteur acquiert le bien d'un autre ou échappe au paiement de sa dette, sans avoir payé ce bien, sauf dans le cas de la prescription décennale, ou sans avoir acquitté sa dette.

Mais tout en admettant que la prescription puisse quelquefois produire ce résultat inéquitable, et qu'il serait alors contraire à l'honnêteté de l'invoquer, des raisons d'utilité publique l'ont fait accueillir dans tous les systèmes de jurisprudence. En effet, en ce qui concerne la prescription acquisitive, bien souvent la prescription ne fait que *confirmer* (c'est l'expression que nous trouvons dans l'article 2183) un titre de propriété bien réel, mais qu'il serait peut-être impossible de prouver en justice. Ainsi, sans la prescription, il faudrait souvent remonter de titre en titre, et prouver le premier de tous, à défaut de quoi la preuve des titres subséquents serait inutile. La prescription extinctive semble plus difficile à justifier, et pourtant tout praticien sait très bien que souvent elle empêche qu'un débiteur, qui a acquitté sa dette mais a perdu sa quittance, ne soit condamné à la payer une seconde fois. Et le propriétaire ou le créancier qui reste de longues années dans l'inaction ne mérite guère de sympathie s'il perd son droit; en effet, son silence équivaut à un abandon, car il sait quelle en sera la peine. Le législateur a voulu également tarir dans leur source de nombreux procès, intentés souvent, après de longues années de silence, contre les héritiers du débiteur incapables de prouver un paiement que celui-ci a probable-

ment effectué. Pour toutes ces raisons, la prescription, du moins extinctive, est d'ordre public; il est interdit d'y renoncer d'avance, et quelquefois le tribunal est obligé de l'appliquer alors même qu'on ne l'invoque pas (3).

L'essence de la prescription, comme le fait voir la définition que j'ai rapportée, c'est qu'il se soit écoulé un certain laps de temps sans que le propriétaire ou le créancier ait réclamé. Il était impossible, dans une définition, de dire quel est ce temps; il varie suivant les cas, mais ne dépasse jamais trente ans, sauf dans le cas de la prescription acquisitive de la dîme entre curés voisins, alors que le terme est de quarante ans (art. 2219). Il y a également d'autres conditions qui sont requises pour qu'il y ait prescription, mais que le législateur ne pouvait énumérer ici; il les indique sommairement par les mots "sous les conditions déterminées par la loi". Ainsi, pour qu'il y ait prescription acquisitive, il faut qu'il y ait possession publique et à titre de propriétaire, et quelquefois, quand on veut bénéficier d'un temps plus court, titre et bonne foi. Ce sont ces conditions que nous allons étudier dans ce titre.

Les alinéas deux et trois de l'article 2183 complètent du reste la définition du premier alinéa en faisant en ces termes la distinction entre la prescription acquisitive et la prescription libératoire.

"La prescription acquisitive fait présumer ou con-
"firme le titre et transfère la propriété au possesseur par
"la continuation de sa possession.

---

(3) Règle générale, la prescription doit être plaidée. Cependant nous verrons qu'il existe des prescriptions tellement rigouseuses que le tribunal est obligé de les appliquer, même d'office.

"La prescription extinctive ou libératoire repousse "et en certains cas exclut la demande en accomplisse- "ment d'une obligation ou en reconnaissance d'un droit, "lorsque le créancier n'a pas réclamé pendant le temps "fixé par la loi" (4).

Dans la cause de *Pepin* v. *Provencher,* R.J.Q., 40 C.S., 155, le juge Pouliot a décidé que la possession de l'immeuble par l'acheteur dans les conditions et pendant la durée voulues pour prescrire, éteint l'obligation de garantie du vendeur contre l'éviction, et que par suite l'acheteur qui a ainsi prescrit, n'est plus recevable à exercer les recours qui naissent de cette obligation et le vendeur peut lui opposer sa prescription acquisitive comme fin de non recevoir.

Le juge Laurendeau a jugé dans une cause de *Goldstein* v. *Allard,* R.J.Q., 42 C.S., 255, que le propriétaire de l'héritage au-dessus duquel un tiers a acquis le droit de construire à une hauteur déterminée du sol, en est libéré par la prescription extinctive de trente ans, ou par celle de dix ans avec titre, lorsque le bénéficiaire du droit a laissé écouler l'une ou l'autre de ces périodes, sans en user.

II. Renonciation à la prescription. — Le législateur pose ici quelques règles générales qui dominent tout ce titre et qui ont trait à la renonciation à la prescription.

---

(4) Il n'y a pas de disposition semblable au code civil français. D'ailleurs, quant à la prescription libératoire, il y a une différence essentielle entre les deux codes, car, comme nous le verrons, certaines prescriptions sont tellement d'ordre public, dans notre droit, qu'il n'est pas nécessaire de les invoquer, alors que, dans le droit français, toute prescription doit être plaidée. Les codificateurs disent que ces deux paragraphes ont été ajoutés en imitation du code de la Louisiane.

Citons d'abord l'article 2184 qui énonce la plus importante de ces règles.

2184. "On ne peut d'avance renoncer à la prescrip-"tion. On peut renoncer à la prescription acquise et au "bénéfice du temps écoulé pour celle commencée" (5).

C'est parce que le législateur considère la prescription comme étant d'ordre public, qu'il défend d'y renoncer d'avance. Ainsi serait nulle, dans un contrat de prêt, la clause que le débiteur ne pourra jamais se libérer par la prescription extinctive. N'était la défense de la loi, cette clause deviendrait de style dans tous les contrats de ce genre, car le créancier ne manquerait pas d'en faire une condition de ses avances, et le débiteur ne pourrait s'y opposer sans encourir un soupçon de malhonnêteté. Et alors autant vaudrait rayer du code tout ce qui se rapporte à la prescription extinctive des obligations contractuelles, et le but du législateur de tarir dans leur source les procès intentés après un long silence du créancier, but qui est d'ordre public, ne serait atteint que dans un nombre très limité de cas. Ainsi, la défense de renoncer d'avance à la prescription extinctive est d'un effet très pratique.

Il n'en est pas de même en cas de prescription acquisitive. On ne conçoit pas, en effet, un possesseur déclarant qu'il s'interdit d'avance de revendiquer la propriété après l'écoulement du temps fixé par la loi. Mais il faudrait prendre bien garde de confondre la renonciation pure et simple à la prescription avec la reconnaissance du possesseur que sa possession est précaire. Ainsi, un

---

(5) Sauf les mots "et au bénéfice du temps écoulé pour celle commencée", l'article 2184 est la copie de l'article 2220 du code Napoléon.

propriétaire permet à un tiers d'occuper son champ et le possesseur promet de ne jamais invoquer la prescription contre ce propriétaire. Les termes de la clause peuvent indiquer, à première vue, l'intention de renoncer d'avance à toute prescription acquisitive. Mais en regardant au fond des choses, on voit que le possesseur a réellement reconnu que sa possession est précaire et que le domaine supérieur du champ appartient et continuera d'appartenir au véritable propriétaire. Et puisqu'il en est ainsi, on ne peut dire qu'il renonce d'avance à la prescription, car sa reconnaissance rend cette prescription impossible, à moins qu'il n'y ait interversion de titre. Il en résulte que la défense de la loi trouvera difficilement, si elle peut réellement trouver, son application lorsqu'il s'agira de la prescription acquisitive.

Pour le même motif, la convention des parties ne peut d'avance étendre la période de la prescription plus longtemps que ne le veut la loi, car ce serait indirectement renoncer au bénéfice de la prescription future. Mais on enseigne que les parties peuvent raccourcir le terme fixé par la loi, car l'ordre public ne s'y oppose pas. On trouve souvent de ces clauses dans les polices d'assurance (6).

Notre article ajoute qu'on peut renoncer à une prescription acquise ou au bénéfice du temps écoulé lorsque la prescription est en cours. Dans le dernier cas, c'est ce qu'on appelle *interrompre* la prescription. Cette renonciation ou interruption n'affecte que le passé, et la pres-

---

(6) Notre jurisprudence a souvent donné effet à cette clause. Voy. les causes de *Cornell* v. *Liverpool and London and Globe Insurance Co.*, 14 L.C.J., 256; *Rousseau* v. *Compagnie d'Assurance Royale*, M.L.R., 1 S.C., 305; *Allen* v. *Merchants Marine Insurance Co.*, M.L.R., 3 Q.B., 293; *Simpson* v. *Caledonian Insurance Co.*, R.J.Q., 2 B.R., 209.

cription recommence son cours, sans que la convention contraire puisse être admise. Nous verrons dans un instant que la renonciation à la prescription acquise exige une pleine et entière capacité chez le renonçant.

Aux termes de l'article 2185, "la renonciation à la "prescription est expresse ou tacite; la renonciation ta-"cite résulte d'un fait qui suppose l'abandon du droit "acquis" (7).

La renonciation expresse ne souffre aucune difficulté, il ne s'agit que d'interpréter les termes dont on prétend qu'elle résulte. La renonciation tacite, dit notre article, "résulte d'un fait qui suppose l'abandon du droit acquis". Ce fait ne doit pas être équivoque, car nul n'est censé renoncer à un droit, mais il doit être tel qu'on ne puisse l'expliquer autrement qu'en admettant l'intention de renoncer. Ainsi, le débiteur demande un nouveau délai à son créancier, ou bien il lui fournit une garantie. Ces faits supposent nécessairement la volonté de renoncer à la prescription. Je puis ajouter que la renonciation à la prescription acquise se présumera plus difficilement que la renonciation au bénéfice du temps écoulé lorsque la prescription est en cours. En matière commerciale, lorsqu'il s'agit d'une somme ou valeur excédant cinquante dollars, on ne peut prouver la promesse ou reconnaissance destinée à soustraire une dette aux dispositions de la loi relatives à la prescription des actions sans un écrit signé par le débiteur (art. 1235) (8).

Nos tribunaux ont fait une distinction pratique, quant à la forme qu'elles doivent revêtir, entre la renon-

---

(7) C'est la copie textuelle de l'article 2221 du code français.

(8) Il faut se rappeler que la prescription en matière commerciale est de la classe des prescriptions courtes qui entraîne, lorsqu'elle est accomplie, l'extinction absolue de la dette.

ciation à la prescription en cours et la renonciation à la prescription qui se trouve déjà accomplie. La reconnaissance pure et simple d'une dette, a décidé le juge Casault dans la cause des *Dames Ursulines* v. *Gingras,* 13 Q.L.R., 300, suffit pour interrompre la prescription qui n'est pas acquise; mais pour valoir comme renonciation à la prescription acquise, cette reconnaissance doit être dans des termes qui équivalent à une promesse de payer. Au même effet, la cour d'appel a jugé, dans la cause de *Milliken* v. *Booth,* R.J.Q., 3 B.R., 158, que la renonciation à la prescription acquise ne peut être faite que par le débiteur et doit renfermer les conditions d'une obligation nouvelle, mais que la reconnaissance de la dette qui n'a que l'effet d'interrompre la prescription peut être faite par le débiteur ou par son représentant.

Enfin, autre différence qui existe entre la renonciation à la prescription acquise et la renonciation au bénéfice du temps écoulé, c'est que la première exige, chez le renonçant, la capacité d'aliéner. "Celui qui ne peut aliéner", dit l'article 2186, copié textuellement sur l'article 2222 du code civil français, ne peut renoncer "à la prescription acquise". S'il s'agit d'une prescription libératoire courte, la dette est absolument éteinte après l'expiration du temps fixé pour la prescription (art. 2267). Donc la renonciation créera réellement une nouvelle dette, et pour cette raison on exige une promesse formelle de payer. S'il s'agit de la prescription acquisitive, ou d'une prescription extinctive longue, on conçoit plus difficilement qu'il faille la capacité d'aliéner chez le renonçant, car cette prescription doit être plaidée, et le défaut de l'invoquer fera condamner le possesseur ou le débiteur. Ainsi, dans ces cas, il est vrai de dire avec les auteurs que la renonciation à la prescription acquise n'est pas une aliénation, bien qu'elle exige, chez le renonçant,

car le texte est formel, la capacité d'aliéner. Ce que le possesseur a acquis, c'est le droit d'opposer la prescription. Sa renonciation à se prévaloir de ce droit ne le liera pas s'il n'a pas la capacité d'aliéner. Mais sans aucune renonciation son silence, ou son défaut de plaider prescription, aurait le même effet, quelle que soit sa capacité, qu'une renonciation expresse.

Dans la cause de *Hutchins* v. *Leroux*, 7 R. de J., 365, le juge Lynch a décidé que la femme séparée de biens n'est pas liée par la renonciation faite par son mari, sans son consentement, à la prescription d'un immeuble acquis par elle. Il est étonnant qu'on ait pu sérieusement prétendre le contraire.

Mais s'il est loisible au débiteur ou au possesseur, pour obéir aux dictées de sa conscience, de renoncer à la prescription, cette renonciation ne doit pas préjudicier à ceux qui ont intérêt à ce que la prescription soit acquise. Pour cette raison, l'article 2187, qui à mon avis ne s'applique qu'à la prescription acquise, dit que "toute per-"sonne ayant intérêt à ce que la prescription soit acquise, "peut l'opposer lors même que le débiteur ou le posses-"seur y renonce" (9).

A première vue, cette disposition est extraordinaire. On conçoit que si le débiteur, poursuivi en recouvrement d'une dette prescrite, ou le possesseur, actionné en revendication d'un immeuble qu'il a possédé pendant le temps requis pour pouvoir l'acquérir par prescription, néglige d'invoquer la prescription, ses créanciers ou autres intéressés puissent intervenir au procès pour opposer la prescription que le défendeur ne plaide pas. Cette intervention pourrait se baser sur la règle de l'article 1031, car le

---

(9) L'article 2225 du code Napoléon est au même effet.

droit d'invoquer la prescription n'est pas exclusivement attaché à la personne du débiteur ou du possesseur.

Il est évident, d'autre part, que si le débiteur ou le possesseur renonce à la prescription en fraude des droits de ses créanciers, ceux-ci pourront faire rescinder sa renonciation (art. 1032 et suiv.).

Si tel était seulement le but du législateur, l'article 2187 serait une disposition au moins inutile, car les textes que j'ai cités trouveraient facilement, dans les cas que je viens d'indiquer, leur application.

Mais l'article 2187 va plus loin, et permet aux créanciers du débiteur ou du possesseur et aux intéressés d'attaquer la renonciation même expresse de ce dernier, alors qu'il ne serait possible de lui reprocher aucune fraude, et en cela la disposition de l'article 2187 peut paraître extraordinaire.

Cependant il ne faut pas oublier que lorsque le possesseur ou le débiteur a acquis la prescription, son patrimoine se trouve augmenté, soit par l'acquisition d'une chose dont il n'était pas propriétaire, soit par sa libération d'une dette qui figurait à son passif. Mais s'il renonce ainsi à cette acquisition ou à cette libération pour obéir à sa conscience, ses créanciers qui comptent sur son patrimoine pour obtenir le paiement de leurs dettes, peuvent bien lui dire qu'il sacrifie leurs intérêts pour satisfaire sa conscience, et qu'ils se trouveront en définitive à souffrir de ce scrupule de leur débiteur. Donc, il suffit qu'il y ait préjudice pour que les créanciers ou autres intéressés puissent opposer la prescription, alors même que le débiteur ou le possesseur y renonce. Je me hâte d'ajouter que la renonciation du débiteur ou possesseur étant un acte de pure libéralité, son insolvabilité fera naître une présomption de fraude, de sorte que l'on pour-

ra dire, dans la plupart des cas, que cette renonciation a été frauduleuse.

Quant aux personnes qui peuvent faire rescinder la renonciation du débiteur ou du possesseur, ce sont celles qui ont intérêt à ce que la prescription soit acquise. Ainsi les codébiteurs, la caution et les tiers intéressés peuvent exercer ce droit. (Voy., du reste, l'article 2229.)

III. Cas où les tribunaux doivent appliquer la prescription même d'office. — J'ai dit qu'en général la prescription doit être plaidée, ajoutant, cependant, que, même lorsque le débiteur ne la plaide pas, les tribunaux doivent, en certains cas, suppléer ce moyen de défense même d'office. C'est la disposition très importante de l'article 2188.

2188. "Les tribunaux ne peuvent pas suppléer d'of-"fice le moyen résultant de la prescription, sauf dans les "cas où la loi dénie l'action."

Les codificateurs, dans le projet de ce titre, avaient virtuellement copié l'article 2223 du code français, qui ne contient pas les mots "sauf dans les cas où la loi dénie l'action", et ces mots ne figuraient pas dans l'article 5 du projet, tel que rédigé par eux. Cet article 5 n'avait pas non plus été modifié par la Législature, quand elle a adopté, avec quelques modifications indiquées dans les résolutions qui forment l'appendice de la loi 29 Vict., ch. 41, le projet du code civil. Ces mots ont donc été ajoutés après la passation de cette loi, car ils se trouvent dans l'article 2188, tel qu'il a été imprimé par l'imprimeur de la Reine en 1866. Comment et en vertu de quelle autorisation les codificateurs ont-ils apporté une modifica-

tion aussi radicale à l'article 5 du projet dans la revision finale du code civil?

Avant de répondre à cette question, il convient de comparer l'article 2188 à l'article 2267 que je citerai et commenterai immédiatement. Ce dernier article indique certains cas dans lesquels la loi dénie l'action.

2267. "Dans tous les cas mentionnés aux articles "2250, 2260, 2261 et 2262 la créance est absolument "éteinte, et nulle action ne peut être reçue après l'expi-"ration du temps fixé pour la prescription."

Cet article est indiqué comme étant de droit nouveau. Les codificateurs avaient rédigé deux articles, les articles 116 et 117 du projet, comme conformes au droit existant. Ces articles se lisaient comme suit:

116. "Dans les prescriptions libératoires d'actions "personnelles par moins de trente ans qui ne sont pas "déclarées absolues, le serment du débiteur sur le fait du "paiement peut lui être déféré par le créancier ou être "offert par le débiteur lui-même; s'il n'est ni demandé ni "offert, la prescription a son cours.

"Ce serment ou le refus de le prêter est de nature "décisoire quant à la prescription.

"Il peut être déféré aux veuves et héritiers ou autres "ayants cause et aux cautions, et aux tuteurs et cura-"teurs, ou offert par les mêmes personnes invoquant la "prescription, pour qu'elles aient à déclarer s'il n'est pas "vrai qu'elles savent que la dette n'a pas été payée.

"Lorsqu'il n'est pas permis de déférer ce serment, "l'admission que la créance n'a pas été payée ne comporte "pas seule une cause d'interruption."

117. "Ce qui concerne le serment de l'une des par-"ties sur le fait du paiement, ou sur les conditions de "l'engagement des serviteurs, ou sur les soins médicaux, "n'empêche pas les parties de s'interroger respectivement "sur faits et articles, sur serment décisoire, ou autrement "comme témoins, sur les matières qui se rapportent à la "prescription ou sur les moyens différents, et ne détruit "pas le droit des tribunaux de déférer d'office le serment, "conformément à la loi et à la jurisprudence établie."

Les codificateurs, dans leur rapport sur ce titre, avaient proposé de remplacer l'article 116 du projet par l'article 116*a*, dont je ne citerai que le premier alinéa, car les alinéas 2, 3 et 4 sont identiques dans les deux articles.

116*a*. "Dans les prescriptions libératoires d'actions "personnelles par moins de trente ans, y compris celles "concernant les lettres de change, les billets promis-"soires et les affaires commerciales en général, s'il n'y a "pas en ce code de dispositions contraires, le serment du "débiteur sur le fait du paiement peut lui être déféré par "le créancier ou être offert par le débiteur lui-même; s'il "n'est ni demandé ni offert, la prescription a son cours."

Quand la Législature a adopté le projet du code civil, avec les modifications indiquées à l'appendice de la loi 29 Vict., ch. 41, elle a décrété par la résolution n° 92 comme suit:

92. "Que les articles 116 et 117 soient retranchés et "remplacés par un article déclarant les prescriptions ab-"solues, comme règle générale."

C'est sans doute en se basant sur ces instructions très vagues de la Législature, que les codificateurs se sont cru autorisés à donner à l'article 2267 le texte qu'on lit dans l'édition officielle du code civil. Non seulement la prescription des articles 2250, 2260, 2261 et 2262 est déclarée absolue, mais il y a de plus déni formel de l'action, car nulle action ne peut être reçue après l'expiration du temps fixé pour la prescription.

Cependant, on aurait sans doute hésité à voir là une dispense de plaider la prescription des articles 2250, 2260, 2261 et 2262, si les codificateurs n'avaient ajouté à l'article 5 de leur projet les mots "sauf dans les cas où la loi dénie l'action". Ils n'avaient pour cela reçu aucune autorisation de la Législature, qui avait adopté sans modifications l'article 5 du projet. Ils ont probablement cru que la nouvelle rédaction de l'article 2267 exigeait l'insertion de ces mots dans l'article 2188. Quoi qu'il en soit, il n'est pas douteux que ce dernier article, tel que rédigé, a toujours été en force de loi depuis la mise en vigueur du code civil, et qu'il a, du moins en partie, innové à l'ancien droit (10).

Donc, en principe, et sauf le cas mentionné en l'article 2267, et les autres cas où la loi dénie l'action, le tribunal ne peut suppléer le moyen résultant de la prescription, et le possesseur ou le défendeur doit l'invoquer expressément. Ainsi, si le possesseur poursuivi en revendication après trente ans de possession, ne plaide pas la prescription acquisitive, le tribunal n'aura aucun égard

---

(10) On a dit que les codificateurs se sont probablement basés sur la décision de la cour d'appel, dans la cause de *Pigeon* v. *La Cité de Montréal*, où cette cour avait appliqué une prescription courte sans qu'elle eût été plaidée, 3 L.C.J., 294. Mais, dans ce cas, ils auraient donné une rédaction différente à l'article 5 de leur projet.

à sa possession, si ce n'est pour juger s'il a acquis les fruits qu'il a perçus, ou s'il a droit aux impenses qu'il a faites. De même, s'il s'agit d'une créance qui ne se prescrit que par trente ans d'inaction du créancier, le débiteur qui ne fait pas état de cette inaction et de la prescription qui en résulte, devra nécessairement être condamné sur preuve de la dette. Le possesseur ou le débiteur a peut-être obéi à un scrupule de conscience en ne plaidant point prescription, il n'a pas voulu prendre la responsabilité de ce moyen pourtant péremptoire, et le tribunal n'est pas appelé à assumer cette responsabilité pour lui.

Telle est la règle; il n'y a d'exception que lorsque la loi dénie l'action, et alors le tribunal obéit à la loi en refusant de la maintenir. Il y a là, moins l'effet d'une prescription accueillie par le juge, que d'une déchéance constatée par lui.

Mais dans quels cas la loi dénie-t-elle l'action?

Il est certain qu'il y a déni d'action dans l'article 2267 et je crois qu'il en est de même dans le cas de l'article 1040, qui dit qu'aucun contrat ne peut être déclaré nul, comme ayant été fait en fraude des créanciers du contractant, à moins que la poursuite, lorsqu'elle est intentée par un créancier, ne soit commencée avant l'expiration d'une année à compter du jour où le demandeur en a eu connaissance, ou à compter de la nomination des syndics ou autres représentants des créanciers, lorsque la poursuite est prise par eux. Il peut y avoir, dans le code civil, d'autres dispositions au même effet. Il y a aussi des lois particulières, comme quelques chartes de municipalités, où il y a également déni de l'action (11).

J'ajoute que, dans les cas où la loi dénie l'action, on ne peut se quereller sur le mode que le défendeur a pu

---

(11) Voy. la cause de *La Corporation de Sherbrooke* v. *Dufort*, M.L.R., 5 Q.B., 266.

choisir pour invoquer la prescription. Qu'il le fasse par défense en droit, ou par plaidoyer au mérite, ou même oralement à l'audition, l'effet est le même, puisque, même lorsqu'il a gardé le silence, il ne peut être condamné.

On a, il est vrai, décidé quelquefois que l'on ne peut plaider prescription par défense en droit (12), question sur laquelle je ne suis pas appelé à me prononcer, car elle relève de la procédure. Mais dans les cas où le tribunal est obligé de suppléer d'office le moyen résultant de la prescription, il est visible que le mode adopté par le défendeur pour opposer cette prescription est absolument indifférent (13).

Il y a eu, au début, quelques hésitations parmi nos juges sur l'application de l'article 2188. La cour d'appel paraît même avoir jugé, en 1874, que la prescription de l'article 2250, quant aux arrérages de loyer, doit être plaidée (14).

Cependant, dans la cause de *Breakey* v. *Carter*, Cassels' Digest, p. 256, où on avait plaidé la prescription de deux ans, la cour suprême était d'avis que cette prescription ne s'appliquait pas, mais que la demande de l'appelant était prescrite par cinq ans, et elle a donné effet à

---

(12) Voy. notamment la décision du juge Archibald dans la cause de *Royal Electric Co.* v. *Montreal Construction Co.*, 7 R. de J., 332.

(13) Je puis dire que dans la cause de *Joyce* v. *Town of Outremont*, R.J.Q., 18 C.B.R., 447, il a été décidé par la cour d'appel que les courtes prescriptions peuvent être invoquées par une inscription en droit. Le juge Martineau a rendu une décision semblable dans la cause de *La Banque de St-Hyacinthe* v. *Bernier*, R.J.Q., 37 C.S., 481.

(14) *Lamontagne* v. *Dufresne*, non rapporté, mais voyez l'opinion du juge Ramsay, cité par 13 Legal News, p. 66.

cette dernière prescription, bien qu'elle n'eût pas été plaidée (15).

Enfin, la cour d'appel a suivi cette dernière décision dans la cause de *La corporation de la cité de Sherbrooke* v. *Dufort,* M.L.R., 5 Q.B., 266, où il s'agissait d'une disposition de la charte de la cité de Sherbrooke établissant une prescription de trois mois contre les recours en dommages-intérêts à raison d'accidents.

Je crois qu'il est maintenant hors de doute que non seulement le tribunal *peut* suppléer d'office le moyen résultant de la prescription, dans les cas où la loi dénie l'action, mais qu'il *doit* le faire, la seule question discutable étant de savoir si le texte qu'il s'agit d'appliquer dénie réellement l'action. Il est certain que dans les cas mentionnés par l'article 2267, il y a déni d'action (16).

Dans la cause de *Lunn* v. *Houliston,* R.J.Q., 14 C.S., 289, le juge Davidson a décidé que le tribunal, en faisant des imputations de paiements, peut d'office appliquer la prescription qui a éteint des billets formant partie de la réclamation.

On a jugé que la prescription de dettes commerciales est tellement absolue, que même la réserve du recours par la cour d'appel, après l'expiration du délai de la prescription, ne prévaudra pas contre cette prescription: *Jones* v. *The Sun Mutual Insurance Co. of New York,* 20 L.C.J., 194.

La cour suprême a également jugé, dans la cause de *La cité de Montréal* v. *McGee,* 30 Can. S.C.R., 582, que la réserve du recours pour dommages futurs résultant d'un

---

(15) Les opinions des juges Fournier et Taschereau sont citées dans 13 Legal News, pp. 76 et 78.

(16) A mon avis, il en est de même de l'article 1040.

quasi délit, ne conserve pas le droit d'action au delà du terme de la prescription (17).

Le juge Champagne a jugé dans la cause de *Farand* v. *Paulos,* R.J.Q., 28 C.S., 200, que le délai d'une année dans lequel la demande en révocation d'une donation, pour cause d'ingratitude, doit être formée, est péremptoire et que le tribunal doit suppléer d'office cette prescription lors même que le défendeur ne l'invoque pas. Voir aussi la cour de revision dans la cause de *Montreal Street Ry.* v. *Grand Trunk Ry.,* 45 C.S., 228.

Dans une cause de *Stewart* v. *The G. H. Harrower Co.,* R.J.Q., 36 C.S., 418, la cour de revision a jugé que les tribunaux doivent connaître d'office de la prescription annale décrétée contre l'action pénale.

Il y a une différence à noter entre la version française et la version anglaise de l'article 2267. La première dit "nulle action ne peut être *reçue*", la seconde "no action can be *maintained*". Feu le juge Ramsay (18) a exprimé l'opinion qu'on devait donner la préférence à la version anglaise comme apportant une modification moins radicale à la jurisprudence antérieure. En se référant au texte de ce titre, tel qu'il a été préparé par les codificateurs, on voit que la version française est le texte original (19), car les codificateurs y insèrent leurs renvois aux auteurs consultés par eux. Je ne crois pas, cependant, que cette différence soit très importante, car que l'action ne puisse être *reçue* ou qu'elle ne puisse être

---

(17) Voyez toutefois la cause de *Préfontaine* v. *Grenier,* R.J.Q., 27 C.S., 307; ce jugement a été confirmé par la cour d'appel sans adjuger sur la question de prescription.

(18) Cité par 13 Legal News, p. 74.

(19) En parlant de texte *original,* je veux dire celui qui a dû être préparé d'abord, car on sait que les deux textes sont des originaux.

maintainue, l'effet pratique est le même, et le tribunal se verra d'office forcé de suppléer le moyen de la prescription quel que soit le silence du défendeur.

IV. Loi qui régit la prescription. — Mais quelle loi régit la prescription? Est-ce celle du tribunal, *lex fori,* celle du domicile du créancier ou du débiteur, *lex domicilii,* celle du contrat, *lex loci contractus,* ou celle de la situation des biens, *lex situs*?

Le code distingue selon qu'il s'agit de meubles ou d'immeubles.

(a) Prescription des immeubles. — C'est toujours la loi de la situation qu'il faut consulter, par application de l'article 6. C'est ce que décrète l'article 2189.

2189. "La prescription en fait d'immeubles se règle "par la loi de la situation" (20).

Donc s'il s'agit d'un immeuble situé en la province de Québec, on ne pourra l'acquérir par prescription que conformément à nos lois. Cela est très évident.

(b) Prescription des meubles. — La règle qui régit la prescription des meubles est bien plus compliquée. Je citerai d'abord l'article 2190 qui est de droit nouveau.

2190. "En matière de biens meubles et d'actions "personnelles, même en matière de lettres de change et "de billets promissoires et en affaires de commerce en "général, l'on peut invoquer séparément ou cumulative-"ment:

---

(20) Le code Napoléon n'a pas d'article semblable.

"1° La prescription entièrement acquise sous une "loi différente lorsque la cause d'action n'a pas pris nais- "sance dans le Bas-Canada, ou que la dette n'y a pas été "stipulée payable, et lorsque cette prescription a été ainsi "acquise avant que le possesseur ou le débiteur y ait eu "son domicile;

"2° La prescription entièrement acquise dans le "Bas-Canada, à compter de l'échéance de l'obligation, "lorsque la cause d'action y a pris naissance ou que la "dette y a été stipulée payable, ou que le débiteur y avait "son domicile à l'époque de cette échéance; et dans les "autres cas à compter de l'acquisition de ce domicile par "le débiteur ou le possesseur;

"3° La prescription résultant de temps successifs "écoulés dans les cas des deux paragraphes précédents, "llorsque le temps écoulé sous la loi différente a précédé."

Avant le code cette c ıestion, qui relève du droit international privé, était l'objet de controverses et de décisions diverses (21). Les codificateurs ont voulu mettre un terme à cette incertitude, et pour cela ils ont formulé des règles bien précises.

En matière mobilière, et ceci comprend les affaires de commerce en général, pour qu'on puisse invoquer la prescription acquise sous l'empire d'une loi étrangère, il faut que la dette n'ait pas pris naissance dans la province de Québec, ou qu'elle n'y ait pas été stipulée payable, et il faut aussi que cette prescription ait été acquise avant que le possesseur ou le débiteur ait pris son domicile en cette province. C'est donc un droit acquis à l'étranger que le possesseur ou le débiteur invoque.

---

(21) Voy. surtout la cause de *Wilson* v. *Demers,* dont j'ai rendu compte en mon tome Ier, p. 98.

Bien entendu, celui-ci doit prouver la loi étrangère, à défaut de quoi le tribunal appliquera notre propre droit.

En second lieu, on peut opposer la prescription entièrement acquise en cette province et d'après nos lois. Le point de départ de cette prescription est l'échéance de l'obligation lorsque la cause d'action a pris naissance en la province de Québec ou que la dette y a été stipulée payable, ou que le débiteur y avait son domicile, et, dans tous les autres cas, le point de départ de la prescription est le moment où le débiteur ou le possesseur a acquis un domicile en cette province.

Enfin, on peut invoquer la prescription résultant de temps successifs qui se sont écoulés à l'étranger et en cette province, dans les conditions qui viennent d'être indiquées, pourvu que le temps écoulé sous la loi étrangère ait précédé la période écoulée sous nos lois.

Il n'y a que cette dernière et troisième règle de l'article 2190 qui ne soit pas très claire. On peut interpréter de deux manières cette disposition. Ou bien, il s'agira de combiner les deux périodes, celle écoulée à l'étranger devant précéder l'autre, et lorsque le laps de temps requis par notre droit sera écoulé, la prescription sera acquise. Ou bien, on tiendra compte de la période requise pour la prescription sous la loi étrangère et sous la nôtre, et on ajoutera les deux périodes en ayant égard à la fraction que chaque période se trouve à former du temps entier requis pour la prescription sous chaque loi.

Je préfère la dernière interprétation, car autrement on appliquerait toujours et uniquement la prescription de notre droit, et alors, il était inutile de parler de la jonction des deux périodes.

Ainsi, supposons que la loi étrangère fixe le temps de la prescription des billets et lettres de change à six ans, tandis que, sous notre droit, ce temps n'est que de

cinq ans. Supposons aussi qu'un billet soit fait à l'étranger ou qu'il y soit payable, et que le débiteur ait gardé son domicile pendant trois ans dans ce pays étranger, et ensuite à acquis un domicile en cette province. Lors de l'acquisition de ce nouveau domicile, le billet était à moitié prescrite. Dès ce moment, la prescription à considérer n'est plus de six ans, mais de cinq ans. La dette sera prescrite quand la deuxième moitié du temps de la prescription sera écoulée, mais ce temps n'était que de cinq ans, la prescription sera accomplie deux ans et demi après que le débiteur aura acquis son domicile ici. La durée totale de la prescription dans ce cas sera de cinq ans et demi, au lieu de six ans, comme le veut la loi étrangère, ou de cinq ans, comme l'ordonne notre droit.

Je n'ai pas besoin de citer de jurisprudence ici, car je n'aurais aucun arrêt à ajouter à ceux que j'ai rapportés en mon tome Ier, pp. 98 et suiv.

Nous trouvons à l'article 2191 une disposition d'application générale, qui complète celle de l'article 2190.

2191. "Les prescriptions qui ont commencé à courir "sous l'empire des lois du Bas-Canada sont parachevées "conformément aux mêmes lois, sans préjudice à invo- "quer celles qui s'étaient auparavant accomplies sous une "loi différente, ou les temps combinés d'après l'une et "l'autre loi, conformément à l'article qui précède."

Cet article est également de droit nouveau. La prescription qui commence sous l'empire de nos lois, continue d'y être assujettie, et nos tribunaux appliqueront la *lex fori*. Ceci est sans préjudice aux règles énoncées par l'article 2190. La combinaison de deux temps écoulés sous l'empire de deux lois différentes, suppose, nous l'avons vu, que la prescription a commencé à courir sous la loi

étrangère. Si la prescription a commencé en cette province, elle reste toujours assujettie aux dispositions de ce titre.

CHAPITRE II.

De la possession.

Il ne s'agit dans ce chapitre que de la prescription acquisitive. Sa base essentielle c'est la possession, et le code explique ici les qualités que cette possession doit avoir pour que le possesseur puisse, par la continuation de cette possession pendant le délai légal, acquérir la propriété de la chose possédée.

I. Définition et nature de la possession. — L'article 2192, copie textuelle de l'article 2228 du code civil français, définit ainsi la possession :

2192. "La possession est la détention ou la jouis-"sance d'une chose ou d'un droit que nous tenons ou que "nous exerçons par nous-mêmes ou par un autre qui la "détient ou qui l'exerce en notre nom."

On possède une chose lorsqu'on l'a en sa puissance. L'article 2192 dit que la possession est la *détention* ou la *jouissance* d'une chose ou d'un droit. La *détention* s'entend des choses corporelles, et qui dit *détention* exprime l'idée d'une puissance exercée sur une chose. On peut détenir par soi-même, comme lorsqu'on habite une maison ou qu'on cultive un champ, ou par un autre qui la détient en notre nom, comme lorsqu'on a loué la maison ou le champ à un locataire ou fermier. Le locataire ou le fermier détient pour le propriétaire, de sorte que c'est

ce dernier qui en a réellement la détention et partant la possession.

La *jouissance* peut s'entendre des choses matérielles ou des choses incorporelles ou droits. Il semble que c'est en ce dernier sens qu'on l'envisage dans la définition de la possession, car alors qu'on détient une chose matérielle, on jouit d'une chose incorporelle. C'est ainsi que la possession s'exerce à l'égard des droits, et lorsqu'on jouit d'un droit, comme d'un droit de servitude, on peut dire qu'on possède ce droit.

Il n'y a plus à distinguer la *possession* et la *quasi possession,* comme on le faisait dans l'ancien droit. Du reste, le mot *quasi possession* s'employait quand il s'agissait de droits. Aujourd'hui, l'expression *possession* s'applique et aux choses et aux droits, car, dans un cas comme dans l'autre, on exerce un droit qui a pour objet soit une chose matérielle soit une chose incorporelle.

La possession le plus souvent s'exerce par le propriétaire qui détient lui-même sa chose, ou qui la détient par l'entremise de celui à qui il l'a confiée. Cependant, il peut arriver que le propriétaire ne possède pas, mais qu'un autre ait la possession, et que ce dernier possède par lui-même. C'est la possession d'un non-propriétaire que le code envisage ici, et si cette possession a les qualités voulues et dure le temps déterminé par la loi, le possesseur se trouvera propriétaire et l'ancien propriétaire n'aura désormais aucun droit à la chose. C'est ainsi que la possession conduit à la prescription.

Dans toute possession il y a un fait ou un élément matériel, et c'est la détention de la chose, et une intention, c'est-à-dire la volonté de posséder afin d'acquérir. Il faut un fait matériel pour acquérir la possession, ou pour commencer à posséder. Ainsi j'occupe un champ que personne ne possède, et je l'occupe *animo domini,*

c'est-à-dire le croyant ou le voulant rendre mien. Quand ce fait s'est produit, l'intention seule suffit pour conserver la possession que l'occupation nous avait acquise. Ainsi, le possesseur cultive un champ pendant quelques années, puis cesse de le détenir matériellement, sans cependant cesser de vouloir le posséder. Cette seule intention conserve la possession, et tant qu'un autre ne se sera pas emparé de la chose et ne l'aura pas détenue pendant un an et un jour, le possesseur qui avait perdu la détention pourra la reprendre au moyen de l'action possessoire.

La possession, telle que le code l'envisage en ce titre — et je ne m'en occuperai qu'à ce point de vue — est la base même de toute prescription acquisitive. C'est, par elle-même, un simple fait, mais ce fait se transforme en droit par l'effet de la prescription. Cependant, avant même l'acquisition de ce droit, la possession offre de grands avantages au possesseur. Sa possession le protège contre toute revendication qui ne se fonde pas sur un titre certain de propriété. S'il est dépossédé, il peut se faire réintégrer en prouvant seulement sa possession. Il gardera la chose tant que le véritable propriétaire ne la réclame pas, en prouvant un droit de propriété. Son arme, pour conserver cette chose, c'est l'action possessoire, et il ne succombera que devant l'action pétitoire accueillie par la justice. Mais il importe qu'il ne perde pas sa possession ; même alors, la loi lui donne un an et un jour pour la revendiquer. S'il laisse passer ce délai sans intenter l'action possessoire, il est déchu de tout droit, et, nous le verrons, la prescription est interrompue naturellement.

Je ne me propose pas de rapporter ici les nombreux arrêts qu'on trouve dans les codes annotés sous l'article 2192. La plupart de ces arrêts se réfèrent à l'action pos-

sessoire ou à l'action en bornage. Ils sont sans intérêt à l'égard de la prescription.

Je puis dire toutefois que la prescription ne s'étend qu'à l'étendue possédée. Mais on a jugé que lorsqu'un arpenteur a placé des bornes dans une ligne, pour en indiquer la course ou l'alignement, la ligne ainsi indiquée forme, dans toute la profondeur du lot, la ligne séparative de ce fonds et du fonds voisin, et, à moins d'une possession contraire établie, le possesseur est censé avoir possédé son terrain, dans toute sa profondeur, jusqu'à cette ligne, et cette possession présumée peut servir de base à la prescription: *Cormier* v. *Leblanc,* cour d'appel, 14 Q.L.R., 247.

II. Qualités que doit avoir la possession pour conduire à la prescription. — L'article 2193 énumère ces qualités.

2193. "Pour pouvoir prescrire au moyen de la pos-"session, il faut qu'elle soit continue et non interrompue, "paisible, publique, non équivoque et à titre de proprié-"taire" (1).

J'expliquerai brièvement ces conditions qui, on le comprend, sont toutes essentielles.

1° La possession doit être *continue* et *non interrompue.* Qui dit *continue* exclut la possibilité d'interruption. A première vue, ces deux expressions rendent la même idée, mais, au moins juridiquement, il y a une distinction entre les deux termes.

---

(1) L'article 2229 C.N. s'exprime dans le même sens.

La possession est *continue* lorsqu'il ne s'est écoulé aucune période pendant laquelle on ait cessé de posséder. Cela ne veut pas dire que le possesseur doit être en contact continuel avec la chose. On peut, en effet, s'éloigner de cette chose sans cesser de la posséder. Ce qu'on entend par continuité de la possession, c'est que le possesseur accomplisse régulièrement les actes de jouissance dont la chose est susceptible, comme du reste le ferait un véritable propriétaire. Ainsi, le possesseur cultive régulièrement un champ, et la récolte faite, il s'en éloigne. Il ne cesse pas de posséder pendant qu'il s'éloigne du champ. Suivant la nature de la chose, les actes de jouissance peuvent être plus ou moins éloignés, mais il suffit que le possesseur ait accompli ces actes à toutes les occasions où normalement ils doivent être accomplis.

La possession est *non-interrompue* quand le véritable propriétaire n'a pas accompli contre le possesseur un acte interruptif de la prescription. La possession pourrait cesser d'être continue, par exemple, par l'abandon de la chose, sans qu'il y ait eu, de la part du propriétaire, aucun acte d'interruption. Mais dès que cet acte interruptif s'est produit, la possession peut bien recommencer, mais la période qui a précédé l'interruption ne compte plus. Ainsi, le propriétaire a fait maintenir une action pétitoire qu'il avait intentée au possesseur. Cette interruption efface la possession antérieure. Cette possession peut recommencer, mais elle ne datera que de ce moment, et ne vaudra, pour la prescription, que si elle a été désormais continue et non interrompue (2).

---

(2) Remarquons que le jugement sur l'action pétitoire peut rendre la possession désormais précaire, mais le seul fait d'un jugement déclarant le demandeur propriétaire, sans que le possesseur ait reconnu le domaine supérieur de ce dernier, n'aurait pas cet effet.

Le possesseur doit prouver la continuité de sa possession et le propriétaire doit justifier de son interruption. Mais la loi vient au secours du possesseur, et se contente de la preuve que le possesseur a possédé anciennement, et alors on présume, sauf la preuve contraire que le propriétaire peut faire, qu'il a possédé dans le temps intermédiaire.

Nous trouvons cette règle à l'article 2199, copie textuelle de l'article 2234 du code Napoléon.

2199. "Le possesseur actuel qui prouve avoir possédé anciennement est présumé avoir possédé dans le "temps intermédiaire, sauf la preuve contraire."

Mais il faut qu'il démontre qu'il est un possesseur actuel, c'est-à-dire qu'il prouve sa possession au moment où la prescription s'est accomplie. S'il fait cette preuve et s'il démontre qu'il possédait il y a dix ou trente ans, on présumera qu'il a continué de posséder dans le temps intermédiaire, sauf au propriétaire à faire voir, s'il le peut, que la possession n'a pas été continue ou qu'elle a été interrompue dans l'intervalle entre les anciens actes de possession et la possession actuelle.

2° La possession doit de plus être *paisible*. Ainsi, le possesseur s'empare de la chose par des actes de violence. Ces actes ne peuvent servir de base à la prescription.

C'est ce que porte l'article 2197.

2197. "Les actes de violence ne peuvent fonder "non plus une possession capable d'opérer la prescrip-"tion" (3).

---

(3) C'est la copie textuelle de l'article 2229 du code français.

Des actes de violence sont un délit et on ne peut fonder un droit sur un délit. Mais le possesseur paisible peut repousser la violence d'un usurpateur par des actes de violence, sans que sa possession cesse d'être paisible.

Il semblerait qu'une possession qui a commencé par la violence devrait être considérée toujours vicieuse. C'est ce qu'on décidait dans l'ancien droit en enseignant que le vice originaire de la possession violente ou clandestine ne se couvre pas, en faveur de celui qui a commis la violence ou possédé clandestinement, ou de ses successeurs à titre universel, par la cessation de la violence ou de la clandestinité.

Les codificateurs disent qu'il leur a paru plus juste et plus conforme aux notions primaires sur le sujet — mais ceci semble très contestable — d'adopter la doctrine du code français, en exceptant toutefois le voleur qui doit être distingué du simple possesseur violent.

L'article 2198, dont les deux premiers alinéas sont de droit nouveau, énonce la nouvelle règle en ces termes:

2198. "Dans les cas de violence et de clandestinité, "la possession utile à la prescription commence lorsque "le vice a cessé.

"Cependant le voleur et ses héritiers et successeurs "à titre universel ne peuvent par aucun temps prescrire "la chose volée.

"Les successeurs à titre particulier ne souffrent pas "de ces vices dans la possession d'autrui, quand leur "propre possession a été paisible et publique" (4).

---

(4) Le deuxième alinéa de l'article 2229 C.N. dit: "La pos-"session utile ne commence que lorsque la violence a cessé". On ne distingue nullement dans cet article le voleur du simple possesseur violent.

On enseigne généralement que la violence ne peut être opposée que par celui contre qui elle a été pratiquée et que, partant, ce vice est d'un effet relatif. Il y a toutefois controverse sur ce point (5).

Il résulte de l'article 2198 que lorsque les actes de violence cessent, la possession devient utile à la prescription. Mais il faut qu'elle soit toujours *paisible*. Il y a un peu de difficulté sur ce point, et on enseigne qu'une possession qui a toujours été contestée, alors même qu'elle n'aurait jamais été caractérisée d'actes de violence de la part du possesseur, ne serait pas une possession paisible. Bien entendu, une contestation momentanée que le possesseur repousserait ne suffirait pas, mais une contestation constante, même lorsqu'elle n'aurait pas l'effet d'interrompre la possession, empêcherait, suivant l'opinion générale, la possession d'être utile pour acquérir la prescription (6).

3° La possession doit être *publique*. La clandestinité est un vice qui empêcha la possession de compter pour l'acquisition de la propriété. D'ailleurs, comment le propriétaire pourrait-il contester une possession qu'on lui a cachée? La possession est publique quand elle a été exercée au vu et su de ceux qui l'ont voulu voir et savoir (7).

Suffit-il que la possession ait pu être connue de celui contre qui le possesseur veut prescrire, ou faut-il qu'elle ait pu être connue de tout le monde? On cite le cas où un propriétaire d'un terrain a construit une cave s'étendant sous le fonds voisin. Il est clair qu'il n'y aura pas

---

(5) Comp. Baudry-Lacantinerie, *Prescription*, n° 255.

(6) Baudry-Lacantinerie, n° 254.

(7) Baudry-Lacantinerie, n° 257, citant l'art. 170 de la coutume de Melun.

possession utile si l'existence de la cave n'a été révélée par aucun signe extérieur. Mais si le possessur de la cave fait un soupirail ouvrant dans le terrain du voisin, sa possession se manifeste au voisin, mais peut être ignorée de tous autres. Dans ces circonstances, peut-il prescrire la propriété du souterrain?

Je ne vois aucune raison d'en douter. Et il me semble, en thèse générale, que c'est à l'égard du propriétaire surtout que la publicité de la possession est requise, afin précisément qu'il puisse protéger son droit contre l'usurpation, et il ne le pourrait pas si cette usurpation était cachée et clandestine. Je me contenterais donc d'une possession qui ait pu être connue du propriétaire, et je dirais de plus qu'il importe peu qu'il ne l'ait pas connue en fait, du moment que des signes extérieurs le mettaient à même de la connaître s'il avait voulu s'en rendre compte. La loi reconnaît la possibilité de prescrire la propriété d'une cave ou d'un souterrain sous le fonds voisin (art. 415), et il est difficile que l'existence de cette cave, bien qu'elle ait été révélée par des signes extérieurs, ait pu être connue par d'autres que le propriétaire contre qui on prescrivait. Je crois donc qu'on remplit toutes les exigences de la loi lorsque la possession se manifeste à l'égard du propriétaire, et qu'exiger que cette possession soit manifestée à d'autres que le propriétaire, c'est ajouter à ces exigences (8).

Bien entendu, il est des choses, comme un champ, qu'on ne peut posséder publiquement sans que cette possession ne soit ou ne puisse être connue de tout le monde. Mais l'exemple d'une cave construite sous le fonds voisin démontre que c'est surtout, et je dirais uniquement, pour

---

(8) Baudry-Lacantinerie, n° 258.

protéger le propriétaire que la possession doit être publique.

La publicité de la possession doit exister d'une manière continue pendant toute la période requise pour la prescription. Il est vrai que Pothier enseignait que "c'est "au temps auquel quelqu'un a acquis la possession d'une "chose, qu'on doit avoir égard pour décider si la posses- "sion est clandestine". Et il ajoutait: "lorsque le pos- "sesseur d'une chose qui n'en a point acquis la possession "par des voies clandestines, ayant eu depuis avis qu'elle "appartenait à une certaine personne, a caché cette chose "pour empêcher cette personne de la revendiquer, en lui "en dérobant la connaissance, sa possession ne devient "pas pour cela clandestine" (9).

Cette opinion n'est pas suivie dans le droit moderne et à bon droit à mon avis. L'exemple que donne Pothier suffit, il me semble, pour la repousser, car en décider autrement serait donner une prime à la malhonnêteté (10).

Pothier (n° 29) poussait si loin sa doctrine, qu'il enseignait que la possession qui avait été au début clandestine, ne cessait pas d'être clandestine, quoique le possesseur en eût depuis donné connaissance au propriétaire. S'il en était ainsi, le possesseur d'une cave sous le fonds voisin, dont l'existence au début n'était révélée par aucun signe extérieur, ne pourrait jamais en acquérir la propriété, malgré qu'il eût ouvert depuis un soupirail donnant sur le fonds du voisin, ou même qu'il eût expressément dénoncé au voisin l'existence de cette cave. Je crois que l'opinion de Pothier ne peut être suivie, aujourd'hui, et c'est là l'enseignement des auteurs modernes.

Une difficulté peut se soulever quant aux anticipations qu'un propriétaire, en cultivant son fonds, a pu

---

(9) *Traité de la Possession*, n° 28.
(10) Baudry-Lacantinerie, n° 262.

faire insensiblement et graduellement au détriment du propriétaire voisin. Des auteurs de grande autorité en matière de bornage repoussent la prescription à moins que l'usurpation n'ait été manifestée par des signes permanents et faciles à constater. Tout en reconnaissant que la possession doit être certaine, quand il s'agit de changer la ligne séparative entre deux fonds, je crois qu'on peut suivre l'opinion générale qu'une telle possession n'a rien de clandestin, car le fait de cultiver une bande de terrain, si petite soit-elle, sur le fonds voisin, est un fait de possession publique, dont le voisin peut facilement se rendre compte, et qui peut conduire à la prescription (11).

4° La possession doit être *à titre de propriétaire.* C'est probablement la plus importante des qualités que doit avoir la possession pour être utile à la prescription. Et nous trouvons ici la distinction entre la possession *à titre de propriétaire,* c'est-à-dire la possession pour soi, et la possession *précaire,* soit la possession pour autrui.

Donc, il faut que la possession soit *animo domini,* mais la chose peut être possédée par une seule personne, ou par plusieurs personnes conjointement (12). Cette possession peut résulter d'un titre translatif de propriété, ou bien simplement du mode de jouissance du possesseur. Ainsi, un usurpateur s'empare de mauvaise foi de la chose d'autrui, mais il se conduit en propriétaire, il accomplit à

---

(11) Baudry-Lacantinerie, n° 263.

(12) Dans la cause de *Morel* v. *Dorval,* R.J.Q., 16 C.B.R., 448, la cour d'appel a jugé que le terrain sur lequel est établi un passage mitoyen entre deux héritages est susceptible de devenir la propriété conjointe par prescription des propriétaires de ces héritages, et que l'un d'eux troublé dans la possession légale qu'il en a eue pendant l'an et jour a le recours en complainte contre l'auteur du trouble.

l'égard de cette chose des actes de maître, c'est un possesseur à titre de propriétaire. Au contraire, le fermier ne possède pas pour lui-même, son titre même reconnaît le droit d'un autre, sa possession est *précaire,* en ce sens que c'est la possession d'un autre et non pas la sienne qui se fait par son entremise (13).

Est donc un détenteur précaire celui dont le titre à la possession reconnaît la propriété d'un autre. Il en est ainsi du créancier gagiste, du locataire, de l'emphytéote, et de l'usufruitier dans ses rapports avec le nu-propriétaire (14).

Il y a controverse quant au vendeur qui n'a pas fait délivrance à l'acheteur de la chose vendue. Quelques auteurs tiennent que le vendeur ne détient pas la chose en vertu d'un titre qui l'oblige à la restituer, et, partant, qu'il n'est pas détenteur précaire. D'autres, au contraire, sont d'avis que le vendeur, étant obligé de délivrer la chose, ne peut la retenir que précairement, et que la prescription ne peut jamais résulter de sa possession.

Il y a des hypothèses où il est certain que le vendeur est détenteur précaire. Ainsi, je vends ma maison, mais je stipule que je pourrai l'occuper pendant une année en en payant le loyer à l'acheteur. Il n'est pas douteux, dans ce cas, que je suis détenteur précaire.

Ou bien, je vends ma maison, et il est convenu que j'en ferai délivrance à une date subséquente. Je crois encore qu'il y a détention précaire ici, car jusqu'à l'échéance du terme fixé pour la délivrance, je possède en vertu d'un titre qui reconnaît un domaine supérieur (art. 2203), puisque ce titre, qui m'autorise à détenir

---

(13) On remarquera que le sens juridique du mot *précaire* n'est pas tout à fait celui que lui donne le dictionnaire.

(14) L'usufruitier possède l'usufruit *animo domini,* ce n'est qu'à l'égard du droit de propriété qu'il est détenteur précaire.

temporairement la chose, m'oblige de la livrer à l'acheteur lorsque ce terme sera arrivé.

Ou bien, je vends la chose au comptant, et, l'acheteur ne m'en ayant pas payé le prix, je conserve la possession de la chose en vertu du droit de rétention que m'accorde l'article 1496. Il y a plus de difficulté ici, car je ne retiens pas la chose en vertu d'un titre à la possession, mais par suite d'un droit de rétention que la loi me confère. Toutefois, pour la raison même que j'exerce un droit de rétention, je crois que je serai dans l'impossibilité de prescrire, car ce droit reconnaît nécessairement un domaine supérieur, ou le droit de propriété que l'acheteur a acquis par l'effet de la vente (15).

Reste une hypothèse. La vente a été consentie et le prix a été payé, mais l'acheteur néglige de réclamer la chose, et cette négligence dure pendant trente ans, l'acheteur possédant toujours la chose qu'il avait vendue. Même dans ce cas, des auteurs comme Guillouard (16)

---

(15) La situation du vendeur dans ce cas est difficile, car la propriété de la chose a passé à l'acheteur par l'effet de la vente, celui-ci ne peut jamais en obtenir la délivrance sans payer le prix, et, s'il s'agit d'une vente immobilière, le vendeur ne peut demander la résolution de la vnete. Puisqu'il ne peut prescrire, le vendeur gardera indéfiniment la chose, étant toujours obligé de la délivrer à l'acheteur si celui-ci se décide à en payer le prix, le seul moyen de sortir de cette situation embarrassante étant de faire saisir et vendre l'immeuble en recouvrement du prix de vente. Dans une cause non rapportée (où j'occupais), la cour d'appel a prononcé la caducité de la vente, l'acheteur n'ayant pas payé le prix après mise en demeure, et le vendeur ne voulant pas lui livrer l'immeuble avant d'en recevoir le prix. Cette solution, à mon avis, est plus équitable que juridique, car dire que la vente est caduque, c'est indirectement la résoudre dans un cas où la loi refuse au vendeur l'action en résolution. Voy. ce que j'ai dit sur cette question en mon tome 7, pp. 131 et suiv.

(16) *Prescription*, t. Ier, n° 470.

contestent le droit du vendeur d'acquérir la propriété de la chose par prescription. Toutefois, je serais d'avis que la possession du vendeur n'est pas précaire dans ce cas, il n'a aucun titre à la possession, et sa mauvaise foi ne l'empêcherait pas de prescrire par trente ans. Il est vrai qu'il sera obligé de rendre la chose à l'acheteur si celui-ci la revendique, mais en cela il ressemble à tout possesseur non propriétaire, qui est exposé, souvent pendant trente ans, à l'action en revendication du véritable propriétaire. J'admettrais donc la prescription (17).

Le possesseur n'est pas obligé de prouver que sa possession était à titre de propriétaire, mais le propriétaire qui revendique est tenu de faire voir que cette possession était précaire. La loi établit en faveur du possesseur une présomption légale qui, bien entendu, admet la preuve contraire. C'est la disposition de l'article 2194, copie textuelle de l'article 2230 du code français, qui se lit comme suit:

2194. "On est toujours présumé posséder pour soi "et à titre de propriétaire, s'il n'est prouvé qu'on a com-"mencé à posséder pour un autre."

Par contre, si le possesseur a commencé à posséder pour un autre, c'est-à-dire à titre précaire, une présomption analogue mais inverse l'empêchera de prétendre qu'il a subséquemment possédé pour lui-même et à titre de propriétaire, à moins qu'il n'en fournisse la preuve. C'est l'article 2195, également copié textuellement sur l'article 2231 du code Napoléon, qui le déclare.

---

(17) Conf., sur ces questions, Baudry-Lacantinerie, *Prescription*, n° 306.

2195. "Quand on a commencé à posséder pour au-"trui, on est toujours présumé posséder au même titre, "s'il n'y a preuve du contraire."

Mais comment le possesseur prouvera-t-il le contraire, c'est-à-dire, qu'à un moment donné il a cessé de posséder pour autrui et a commencé à posséder pour lui-même et à titre de propriétaire?

Il n'y a qu'un moyen. Le possesseur devra prouver qu'il a interverti son titre (art. 2205). Nous en parlerons dans la section III de ce chapitre, mais je puis dire que l'interversion du titre est la dénonciation du titre portée à la connaissance d'un propriétaire contre qui la prescription peut courir.

Le vice de la précarité est un vice absolu. Toute personne, en effet, peut l'opposer au propriétaire. Dans ce sens, il est vrai de dire que c'est mieux de n'avoir aucun titre que d'avoir un titre vicieux ou précaire.

Pour revenir à la possession à titre de propriétaire, elle se révèle par des actes de maître accomplis par le possesseur. Le propriétaire est alors obligé d'intervenir s'il ne veut pas perdre ses droits en laissant le possesseur continuer de semblables actes pendant la période requise pour la prescription.

Mais son droit n'est pas mis en danger pour la seule raison qu'on lui opposerait des actes de pure faculté ou de tolérance.

"Les actes de pure faculté," dit l'article 2196 (18), "et ceux de simple tolérance ne peuvent fonder ni pos-"session, ni prescription."

---

(18) C'est la copie textuelle de l'art. 2232 C.N.

Cette formule très courte et en apparence très claire a pourtant donné lieu à des difficultés d'interprétation. Essayons de la bien préciser.

Et d'abord la possession qui conduit à la prescription, est la transformation, si je puis m'exprimer ainsi, d'un fait en un droit. En d'autres termes, la possession est la prétention à un droit qui se révèle par une série de faits se répétant pendant le temps fixé par la loi pour l'acquisition de ce droit au moyen de la prescription. Nécessairement ces faits constituent un empiètement sur le droit d'autrui. Donc le fait, dont la répétition constante est appelée possession, est un fait qui, s'il était accompagné d'un droit correspondant à ce fait, ne serait que l'exercice normal de ce droit. En un mot, le possesseur agit comme s'il était déjà saisi du droit dont il accomplit les actes ordinaires.

Cela étant, le fait qui ne constitue pas un empiètement sur le droit d'autrui, ne peut, on le comprend, fonder la possession ni, partant, conduire à la prescription. Un tel fait n'est que l'exercice d'une pure faculté ou n'est qu'un acte de simple tolérance.

Il paraît maintenant possible de dire ce que le code entend quand il parle d'actes de pure faculté ou de simple tolérance.

Certains actes sont facultatifs pour celui qui possède un droit, mais n'ont pas l'effet de modifier ou d'étendre ce droit. Ainsi, j'ouvre une fenêtre dans le mur de ma maison, qui ne se trouve pas à moins de six pieds du fonds voisin, et par cette fenêtre j'ai une vue sur ce fonds qui peut m'être très utile. Mon voisin pourra, quand il le voudra, ériger chez lui des constructions qui obstrueront cette vue. S'il laisse ma fenêtre, sans en obstruer la vue, pendant plus de trente ans, rien ne l'empêchera de construire chez lui des édifices qui me priveront de cette vue.

Le fait que j'ai ouvert cette fenêtre dans ma maison était un acte de pure faculté de ma part, mon voisin ne pouvait m'en empêcher, car je n'empiétais pas sur son droit, et son droit reste entier même après une très longue possession de ma fenêtre et des avantages qu'elle me procurait.

Un autre exemple complétera cette démonstration. Je puis placer une poutre ou une solive dans toute l'épaisseur du mur mitoyen à quatre pouces près, mais mon voisin peut me forcer de réduire la poutre jusqu'à la moitié du mur dans le cas où il voudrait lui-même asseoir une poutre dans le même lieu ou y adosser une cheminée (art. 514). Il importerait peu que ma poutre eût été placée dans toute l'épaisseur du mur, moins quatre pouces, il y a plus de trente ans, mon voisin pourra, quand bon lui semblera, en exiger la réduction. Donc, lorsque j'ai placé ma poutre dans le mur mitoyen, j'ai exercé une pure faculté , et l'exercice de cette faculté ne peut conduire à la prescription.

Il y a également des faits qui outrepassent le droit, mais qui sont tolérés pour conserver les relations de bon voisinage entre propriétaires voisins. Ainsi, pour citer un exemple tiré de la jurisprudence française, un propriétaire a permis, pendant plus de trente ans, à ses voisins de tenir une foire sur son terrain après la récolte faite. On a jugé qu'il n'y avait là qu'une simple tolérance qui ne pouvait donner lieu à prescription.

Naturellement, il peut y avoir contestation sur la question de savoir si les actes de possession sont des actes de pure tolérance ou si ce sont, au contraire, des actes de possession à titre de propriétaire, et le tribunal sera appelé à déterminer la nature de l'acte, question qui parfois sera très délicate. Mais la règle elle-même ne peut donner lieu à difficulté, car si l'acte rentre dans la

catégorie des actes de simple tolérance, la prescription est impossible.

5° La possession doit être *non équivoque*. On enseigne qu'il n'y a pas là, à proprement parler, une condition nouvelle, mais qu'en disant que la possession n'est pas équivoque, on reconnaît tout simplement qu'elle a les autres qualités que j'ai expliquées. D'ailleurs, le sens du mot "équivoque" précise assez la pensée du législateur. Un acte de possession est équivoque lorsqu'il a pu être accompli pour d'autres motifs que celui de prétendre à un droit exclusif. Ainsi, lorsqu'un communiste fait un acte de propriétaire, il a pu l'accomplir comme copropriétaire et sans vouloir empêcher les autres communistes d'exercer leur droit. Un tel acte est donc équivoque dans ce sens qu'il ne dénote pas nécessairement l'intention d'exercer un droit exclusif. Il n'y a là, bien entendu, qu'une question de fait à trancher, car si la conduite du communiste démontre évidemment qu'il a voulu exclure ses copropriétaires et posséder pour lui seul, sa possession sera non équivoque et sera utile à la prescription.

Dans la cause de *Paquet* v. *Blondeau*, R.J.Q., 23 C.B.R., 330, la cour d'appel a jugé que le défendeur, dans une action négatoire de droit de passage, doit établir son acquisition par une possession trentenaire non équivoque, à titre de propriétaire, et que le fait que seul, durant la période voulue, il a passé dans le terrain qui n'a servi à aucun autre usage et était divisé de celui du demandeur par une clôture dont ils avaient tous deux l'entretien, qu'il y a coupé un arbre et l'herbe pour se les approprier et empierré le passage, sont des actes qu'il a pu faire *sine animo domini* et sont partant insuffisants pour écarter le vice d'équivoque.

La cour d'appel a jugé également dans la cause de

la compagnie Gignac v. *la cité de Québec,* R.J.Q., 23 C.B.R., 397, qu'un chemin public conserve son caractère, même lorsqu'il n'est pas clos de chaque côté, et qu'il n'y a pas possession suffisante quand une partie d'un chemin public est contestée entre une corporation municipale et un propriétaire, le public continuant à s'en servir et le propriétaire s'y opposant par tous les moyens de fait.

III. Jonction des possessions. — Si la possession doit être continue et sans interruption, il n'est pas nécessaire que les actes de possession soient accomplis par le même possesseur. Autrement dit, deux ou plusieurs possesseurs peuvent se succéder et exercer d'une manière continue une même possession. C'est ce qu'on appelle la jonction des possessions.

Le code formule, sur ce sujet, une règle unique que l'article 2200 énonce en ces termes:

2200. "Le successeur à titre particulier peut, pour "compléter la prescription, joindre à sa possession celle "de ses auteurs.

"Les héritiers et autres successeurs à titre universel "continuent la possession de leur auteur, sauf le cas d'in-"terversion de titre" (19).

Cet article fait la distinction entre les deux espèces de successeurs: ceux qui succèdent à titre particulier et ceux qui succèdent à titre universel.

---

(19) Notre article correspond à l'article 2235 du code français, mais énonce la même règle d'une manière plus exacte; il fait aussi ressortir la distinction entre les successeurs à titre particulier et les successeurs à titre universel, distinction que l'article 2235 C.N. ne mentionne pas, mais qui est admise en France comme ici.

Les premiers peuvent joindre, pour compléter la prescription, leur possession à celle de leur auteur. Mais cette jonction est facultative pour eux; si la possession de leur auteur était vicieuse, ils peuvent la négliger et ne tenir compte que de leur propre possession.

Les successeurs à titre universel, comme les héritiers et les légataires ou donataires universels ou à titre universel, ne peuvent refuser de joindre leur possession à celle de leur auteur. Si leur auteur possédait à titre précaire, leur possession sera également précaire, et ils ne peuvent se soustraire au vice originel qui prive leur possession de tout effet pour la prescription qu'en intervertissant leur titre. En un mot, ils continuent la possession de leur auteur avec ses qualités et ses vices.

Il est important, cependant, de distinguer ceux qui sont successeurs, soit à titre particulier ou à titre particulier, de ceux qui ne sont pas successeurs, bien qu'un autre ait possédé avant eux.

Les mots "auteur" et "successeur" indiquent, le premier, celui qui a transmis à un autre le droit qu'il possédait, et, le second, celui à qui ce droit est transmis, et qu'on appelle souvent un ayant-cause.

Mais on n'est pas successeur ou ayant-cause, lorsqu'on ne tient pas son droit ou sa possession d'un autre qui était investi de ce droit ou qui exerçait cette possession avant de nous l'avoir transmis. Ainsi, celui qui usurpe une chose qu'un autre possédait auparavant n'est pas le successeur de ce dernier. Conséquemment, il ne peut joindre sa possession à celle de l'ancien possesseur pour compléter la période requise pour la prescription.

En d'autres termes, il faut qu'il y ait un lien de droit entre l'auteur qui transmet son droit et le successeur qui le reçoit. Chaque possession individuelle constitue ainsi un chaînon, qui est relié au chaînon suivant, et le tout

ensemble forme la chaîne qui complète la possession en partant du premier possesseur et en descendant de lui, de possesseur en possesseur, jusqu'au dernier possesseur qui réclame la prescription. Si cette chaîne est brisée quelque part, faute de liaison entre un possesseur et un autre, la possession de tous les possesseurs est non avenue, ou plutôt ne compte que du possesseur qui a recommencé la chaîne de possession. Il faut donc essentiellmeent, pour la jonction de possessions, qu'un lien de droit existe entre un possesseur et celui qui lui succède (20), et il ne suffit pas que la chose ait été possédée successivement par plusieurs personnes sans liaison entre elles. Quand la liaison ou la relation d'auteur à successeur existe, il n'importe que le successeur soit un successeur à titre particulier ou à titre universel, ou que le successeur ait acquis à titre onéreux ou à titre gratuit (21).

Nous avons vu que nous pouvons posséder ou bien par nous-mêmes ou par l'entremise d'un autre qui possède pour nous (art. 2192). Ainsi, le locataire possède pour le compte du locateur, ainsi également la possession de l'usufruitier est la possession du nu-propriétaire. Il n'est naturellement pas question là d'auteur et de successeur, car il n'y a qu'un seul possesseur aux yeux de la loi.

Pour revenir à la distinction entre les successeurs à titre particulier et les successeurs à titre universel, j'ai

---

(20) Ce principe a été affirmé plusieurs fois par la jurisprudence. Voy. notamment: *Stodart* v. *Lefebvre,* cour d'appel, 13 L.C.R., 481; *Butler* v. *Legaré,* Meredith, J., 7 Q.L.R., 307; *Lemoine* v. *Dorval,* Dorion, J., R.J.Q., 44 C.S., 382. On s'est contenté toutefois d'un titre sous seing privé: *McDonald* v. *Lambe,* conseil privé, 4 Moore P. C., N.S., 486.

(21) On a jugé que le possesseur, qui prétend joindre sa possession à celle de ses auteurs, doit donner les noms de ses auteurs: *Lampson* v. *Taylor,* 13 L.C.R., 154. Ceci est élémentaire.

dit que la jonction des possessions est facultative pour les premiers et obligatoire pour les seconds.

Le possesseur à titre particulier joindra sa possession à celle de son auteur, ou refusera de le faire, selon que son intérêt le lui commande. Il n'opposera que sa propre possession, si son auteur était un détenteur à titre précaire. Il joindra les deux possessions, si son auteur exerçait une possession utile à la prescription. Enfin, il n'invoquera que la posession de son auteur si sa propre possession ne pouvait l'autoriser à réclamer la prescription qu'il veut opposer à l'action en revendication qu'intente le propriétaire.

La prescription de dix ans avec titre et bonne foi nous fournit un exemple de cette dernière hypothèse où le successeur à titre particulier a intérêt à négliger sa propre possession pour n'invoquer que la possession de son auteur. Ainsi, un ayant-cause de mauvaise foi a acquis d'un détenteur qui avait titre et bonne foi et qui avait possédé pendant dix ans. Cet ayant-cause ne peut opposer sa propre possession pour réclamer la prescription de dix ans (art. 2253), mais il peut se prévaloir de celle de son auteur qui, au moment où il lui a transmis son droit, avait déjà acquis la prescription, et partant était propriétaire du droit qu'il a transmis. A vrai dire, on ne voit comment on pourrait prétendre, dans ces circonstances, que le successeur à titre particulier était de mauvaise foi, s'il connaissait la possession de son auteur, car la prescription est un titre valable d'acquisition, et l'ancien propriétaire avait déjà perdu tout droit à la chose possédée.

Bien entendu, si l'auteur était de mauvaise foi lors de l'acquisition, le successeur à titre particulier, s'il était de bonne foi, et qu'il s'agisse de la prescription de dix

ans, n'invoquera que sa propre possession (22). Mais, comme il peut avoir intérêt à plaider à la fois la prescription trentenaire et celle de dix ans, il joindra sa possession à celle de son auteur pour la première prescription et n'invoquera que la sienne pour la seconde.

Pour compléter ce que je viens de dire, je dois ajouter que, pour la prescription de dix ans en cours, le successeur doit être de bonne foi, comme chacun de ses auteurs dont il joint la possession à la sienne, au moment de son acquisition de l'immeuble (art. 2253) (23).

CHAPITRE III.

Des causes qui empêchent la prescription et en particulier de la précarité et des substitutions (1).

Il s'agit dans ce chapitre principalement de la prescription acquisitive. Nous trouverons d'abord quelques règles d'application générale.

I. Choses qu'on ne peut acquérir par la prescription. — Il est évident, puisque la prescription est un mode d'acquisition, que les choses qui ne sont pas susceptibles de propriété privative, sont par là même imprescriptibles.

---

(22) Il est clair qu'il ne peut invoquer la possession de son auteur: *Renouf* v. *Côté*, 7 R. de J., 417.

(23) On a jugé que le détenteur d'un immeuble ne peut se prévaloir de la prescription de dix ans de son auteur, qu'en alléguant et prouvant le titre et l'utile possession de celui-ci: *Tremblay* v. *King*, cour d'appel, 17 R.L., 101. Ceci va sans dire.

(1) La rubrique du titre correspondant du code Napoléon ne mentionne pas la précarité et les substitutions. Notre chapitre, du reste, contient plusieurs articles qu'on ne trouve pas au code français.

L'article 2201 pose à ce sujet une règle qui, comme il l'indique, trouvera son application ailleurs.

2201. "On ne peut prescrire les choses qui ne sont "point dans le commerce.

"Certaines dispositions spéciales en explication du "présent article se trouvent au chapitre quatrième de ce "titre" (2).

Les articles 2212 et suiv. au chapitre IV de ce titre complètent la règle de notre article. Nous verrons qu'il s'agit, dans ces dispositions, de la prescription libératoire comme de la prescription acquisitive.

Ce qui ne peut s'acquérir, je l'ai dit, ne peut se prescrire. Cependant, l'inverse de cette règle n'est pas vraie dans sa généralité, car certains droits, comme les servitudes, peuvent être créés par un titre, mais ne peuvent s'acquérir par prescription. Toutefois, on peut se libérer d'une servitude par prescription.

Je me contente, pour le moment, de ces énonciations sommaires, sauf à donner plus de développement à la règle de l'article 2201 quand j'expliquerai les dispositions spéciales du chapitre IV.

II. Règle que la bonne foi se présume toujours. — Pour la prescription de dix ans, nous le verrons, la possession doit avoir, outre le juste titre, une qualité que n'exige pas la prescription trentenaire, c'est la bonne foi. Toutefois, le possesseur n'est pas obligé de prouver sa bonne foi, mais son contradicteur devra établir, s'il le peut, que le possesseur a acquis sachant qu'il ne devenait

(2) On trouve une règle analogue à l'article 2226 du code français, placée dans le chapitre I de ce titre, et qui dit: "On ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce."

pas propriétaire, c'est-à-dire de mauvaise foi. C'est la règle de l'article 2202:

2202.—"La bonne foi se présume toujours.

"C'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prou-"ver" (3).

Le premier alinéa de cet article est indiqué comme étant de droit nouveau. La seule différence que les codificateurs indiquent, c'est que la règle, telle qu'ils l'énonçaient comme étant conforme au droit existant, était qualifiée par les mots "lorsque la possession accompagne le titre". Les codificateurs ont voulu généraliser la règle, et de fait elle est d'une application universelle, et cela qu'il s'agisse de prescription ou d'autres matières.

On peut dire que la présomption dont parle l'article 2202 est une présomption légale, puisqu'elle est établie par un texte de loi. Mais, comme toutes les présomptions légales, et à la différence des présomptions *juris et de jure,* cette présomption admet la preuve contraire. Elle peut même être combattue par des présomptions adverses, et la loi en établit elle-même, comme lorsqu'elle présume que l'acquéreur qui achète d'une personne qu'il sait être insolvable, a fait cette acquisition de mauvaise foi (4). Cependant, règle générale, celui qui allègue la mauvaise foi a la charge de la preuve, mais il peut faire cette preuve par tous moyens, par témoins et même par de simples présomptions.

Je puis indiquer ici quelques solutions de notre jurisprudence.

---

(3) Il y a une règle semblable à l'article 2268 du code français.

(4) Cette dernière présomption ne peut être combattue par la preuve contraire.

Ainsi, le juge Mathieu a décidé que le possesseur sans titre et qui sait qu'il n'en a pas, est un possesseur de mauvaise foi: *Monnet* v. *Brunet,* 17 R.L., 681.

Dans la cause de *Joyal* v. *Deslauriers,* 34 L.C.J., 115, la cour d'appel a jugé qu'un individu qui administre la propriété de son voisin, que ce dernier a abandonnée pour aller à l'étranger, et qui en perçoit les revenus et répond à toutes les charges, ne peut être considéré comme un détenteur de mauvaise foi. Il est évident cependant qu'un tel détenteur ne pourrait prescrire par dix ans.

Le juge Gagné a décidé que pour les fins de la prescription de dix ans, il n'est pas nécessaire que le vendeur ait été de bonne foi, mais qu'il suffit que l'acquéreur l'ait été au moment de son acquisition; que l'erreur de droit et le doute sont exclusifs de la bonne foi; que la bonne foi se présumant toujours, la réserve, dans un acte de vente, de tous les droits de la couronne, si cette réserve peut raisonnablement s'interpréter comme s'appliquant à des droits autres que des droits de propriété, ne suffit pas pour établir la mauvaise foi de l'acquéreur: *Commissaires d'écoles de St-Alexis* v. *Price,* 1 R. de J., 122.

Je puis me contenter de signaler un arrêt d'espèce de la cour suprême, dans une cause de *Baker* v. *The Metropolitan Building Society,* 22 Can. S.C.R., 364, où on a jugé que la connaissance, par celui qui a acquis par voie de dation en paiement, de la créance d'un bailleur de fonds, l'empêchait de prescrire par dix ans contre l'hypothèque de ce bailleur de fonds.

On a aussi jugé que l'acquéreur est censé connaître tous les droits réels qui lui sont dévoilés par l'enregistrement, et partant qu'un acquéreur ne peut prétendre avoir été de bonne foi à l'égard d'une substitution régulièrement enregistrée: *Meloche* v. *Simpson,* cour suprême, 29 Can. S.C.R., 375.

III. De la précarité. — Nous avons vu ailleurs que la possession, pour être utile à la prescription, doit être à titre de propriétaire, et partant que les possesseurs précaires ne peuvent prescrire. Les possesseurs précaires sont ceux qui possèdent pour autrui, ou ce qui vient au même, avec reconnaissance d'un domaine supérieur.

L'article 2203 formule la règle et en indique en même temps les applications pratiques.

2203. "Ceux qui possèdent pour autrui, ou avec re-"connaissance d'un domaine supérieur, ne prescrivent "jamais la propriété, pas même par la continuation de "leur possession après le terme assigné.

"Ainsi l'emphytéote, le fermier, le dépositaire, l'usu-"fruitier et tous ceux qui détiennent précairement la "chose du propriétaire, ne peuvent l'acquérir par pres-"cription.

"Ils ne peuvent, par prescription, se libérer de la "prestation attachée à leur possession, mais la quotité et "les arrérages en sont prescriptibles.

"L'emphytéose, l'usufruit, et autres droits démem-"brés semblables, sont susceptibles d'un domaine de "propriété distinct et d'une possession utile à la prescrip-"tion. Le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il "a consenti de prescrire contre ces droits.

"L'envoyé en possession définitive ne commence à "prescrire contre l'absent, ses héritiers ou ses représen-"tants légaux, qu'à son retour ou à son décès connu ou "légalement présumé" (5).

---

(5) Le principe des alinéas un et deux de cet article est énoncé, mais d'une manière moins complète, par l'article 2236 C. N.

Dans l'article 2203, il est question de la prescription acquisitive et de la prescription libératoire. Parlons d'abord de la prescription acquisitive.

(a) La prescription acquisitive. — La précarité étant le plus grand vice de la possession, il ne peut être question de possession pour le détenteur, lorsqu'il détient la chose pour un autre ou que son titre même à la possession reconnaît le domaine supérieur d'autrui.

La précarité de plus est un vice *absolu,* en ce sens qu'il existe à l'égard de tous. Ainsi, si je prends un immeuble à loyer d'une personne qui n'est pas propriétaire, je ne peux me prévaloir de ma possession pour prescrire contre le véritable propriétaire.

C'est aussi un vice *perpétuel.* Peu importe que le terme de la détention du possesseur précaire soit expiré sans qu'on ait exigé la restitution de la chose. Il continue à posséder précairement, bien que désormais il possède sans droit.

Ainsi, le créancier gagiste ne peut jamais prescrire, quelle que soit la durée de sa possession (6).

La cour de revision a jugé dans la cause de *Macfarlane* v. *Irwin,* R.J.Q., 35 C.S., 82, que celui qui prend possession d'effets mobiliers en vertu d'un bail, avec convention qu'il en deviendra propriétaire après accomplissement des charges et paiement intégral du loyer, ayant commencé à posséder pour autrui, est toujours présumé posséder au même titre et, par suite, ne peut, même au bout de dix ans, invoquer la prescription acquisitive des effets, sans établir qu'il y a eu, dans l'intervalle, interversion de son titre à la possession.

---

(6) *Henderson* v. *Campbell,* Mathieu, J., R.J.Q., 4 C.S., 4.

Ce vice perpétuel suit la chose lorsqu'elle passe entre les mains des successeurs à titre universel du possesseur précaire. L'article 2204 le déclare en ces termes:

2204. "Les héritiers et successeurs à titre universel "de ceux que l'article qui précède empêche de prescrire, "ne peuvent prescrire non plus" (7).

C'est que les héritiers et les successeurs à titre universels continuent forcément la possession de leur auteur avec ses qualités et ses défauts, sauf, bien entendu, le cas d'interversion de titre.

La longueur de la possession précaire, fût-elle même séculaire, n'y peut donc rien. La jurisprudence française fournit des exemples où on a déclaré inefficace une possession de plusieurs siècles, qui avait commencé à titre précaire (8).

On distingue toutefois l'action personnelle en restitution et l'action réelle en revendication. Le détenteur peut se trouver libéré de la première par la prescription, mais il est sans défense à l'égard de la seconde, alors même que les véritables propriétaires auraient laissé s'écouler des siècles avant de revendiquer la chose. Ainsi le dépositaire a vendu ou détruit la chose qui lui avait été confiée. L'action personnelle en restitution se trouvera prescrite, sauf les cas de suspension ou d'interruption reconnus par la loi, par l'inaction du propriétaire pendant trente ans, ou même pendant un temps plus court s'il s'agit de matières commerciales. Mais si le dépositaire est resté en possession de la chose déposée, on pourra la

---

(7) Notre article est au même effet que l'article 2237 C.N.

(8) Baudry-Lacantinerie, n° 314; Troplong, *Prescription*, n° 523.

revendiquer en tout temps contre lui ou ses héritiers ou successeurs à titre universel (9).

Nous avons vu plus haut que si le vice de la précarité suit la chose entre les mains des héritiers et successeurs à titre universel, il n'en est pas ainsi lorsqu'elle a été transportée, à titre onéreux ou gratuit, à un successeur à titre particulier.

C'est ce que l'article 2206 déclare en ces termes:

2206. "Les tiers acquéreurs de bonne foi, avec titre "translatif de propriété venant soit du possesseur pré-"caire ou soumis à un domaine supérieur, soit de tous "autres, peuvent prescrire par dix ans (10) contre le pro-"priétaire durant le démembrement ou la précarité.

"Les tiers peuvent aussi prescrire contre le proprié-"taire durant le démembrement ou la précarité par trente "ans avec ou sans titre" (11).

Il résulte suffisamment de cet article, que la question de la bonne foi de l'acquéreur à titre particulier n'a de l'importance que pour déterminer la durée de la possession qui sera nécessaire pour qu'il puisse acquérir la chose par prescription. Si l'acquéreur avec un titre trans-

---

(9) Cette distinction s'applique dans tous les cas, qu'il s'agisse de meubles ou d'immeubles. Ainsi, le créancier gagiste conserve la chose donnée en gage malgré qu'il ait été payé de sa créance. Il ne pourra jamais l'acquérir par prescription, mais il pourra se libérer, par prescription, de l'action personnelle en restitution.

(10) Ces mots "par dix ans" sont indiqués comme étant de droit nouveau. L'ancien droit, comme nous le verrons plus loin, fixait ce terme à dix ans entre présents et à vingt ans quand il s'agissait d'absents.

(11) L'article 2239 C.N. se contente de dire que ceux à qui les fermiers, dépositaires et autres détenteurs précaires ont transmis la chose par un titre translatif, peuvent la prescrire.

latif de propriété était de bonne foi lors de son acquisition, la prescription lui sera acquise après dix ans de possession. S'il était de mauvaise foi, par exemple s'il savait, lors de son acquisition, que son auteur était un détenteur précaire, il lui faudra trente ans de possession, mais ce temps écoulé, il sera protégé contre toute action en revendication.

Dans la cause de *Saint-Denis* v. *Trudeau,* R.J.Q., 18 B.R., 434, la cour d'appel a jugé qu'un héritier à titre particulier, dont la possession jointe à celle de son auteur, suivant un titre clair de propriété, remonte à plus de trente ans, acquiert la propriété par prescription, bien que le possesseur antérieur à cette possession trentenaire et de qui dérivent les titres subséquents, ait été un possesseur précaire.

On enseigne que si l'acquéreur décède laissant pour héritier le détenteur précaire, celui-ci acquiert la chose à titre nouveau et que sa possession sera utile à la prescription. Il y a véritablement, dans ce cas, interversion de titre, ou plutôt, substitution d'un titre à l'autre. De même, on décide que si l'acquéreur devient l'héritier du détenteur précaire, il pourra bien être tenu de l'action personnelle en restitution qui existait à l'égard du détenteur précaire, mais que sa possession qui remonte à son titre d'acquisition, n'en sera pas moins utile à la prescription (12).

Le vice de la précarité est, règle générale, *indélébile.* C'est en ce sens qu'on dit qu'on ne peut prescrire contre son titre. Cette règle est très ancienne et l'article 2208 la formule en ces termes:

2208. "On ne peut point prescrire contre son titre, "en ce sens que l'on ne peut point se changer à soi-même

(12) Baudry-Lacantinerie, n° 321.

"la cause et le principe de sa possession, si ce n'est par "interversion" (13).

Cet article, tout en citant la vieille maxime, en indique la portée. Nul ne peut prescrire contre soi en ce sens qu'il ne peut se changer à lui-même la cause et le principe de sa possession. Ainsi, peu importe qu'il se dise propriétaire, qu'il accomplisse des actes de propriétaire, son titre proteste contre ses dires et ses actes, et ce titre vicieux dans le principe, reste toujours vicieux. *Quod initio vitiosum est lapsu temporis convalescere non potest.* Le possesseur aurait été mieux s'il n'avait jamais eu de titre que d'avoir un titre vicieux. Ainsi, le possesseur a d'abord possédé en vertu d'un bail, ce bail est expiré depuis très longtemps, le véritable propriétaire laisse faire, des années, des siècles même s'écoulent, et cette possession se continue sous une longue [illegible]e de successeurs à titre universel, lesquels accompli[illegible] des actes que seul un propriétaire aurait pu faire: la possession précaire dans le principe est toujours demeurée précaire. En tout temps les véritables propriétaires pourront revendiquer la chose.

Si, au contraire, une personne s'empare de cette chose sans droit et sans titre, de mauvaise foi même, et possède à titre de propriétaire, et avec les autres qualités requises, pendant trente ans, elle deviendra propriétaire. Ce résultat peut être discutable au point de vue moral, mais le principe même de la prescription, nous l'avons vu, est discutable, et s'il y a doute sur le motif qui fait traiter plus favorablement l'usurpateur que celui qui

(13) Notre article reproduit textuellement l'article 2240 C.N., sauf les mots "si ce n'est par interversion" que ce dernier article ne contient pas. Il n'y a cependant pas là une différence réelle, car l'exception de l'interversion de titre est admise en France comme ici.

avait d'abord un titre légitime de détention, bien que précaire, il n'y a aucun doute sur le résultat pratique de la règle elle-même. Et nous allons voir tout à l'heure que le possesseur précaire peut se soustraire à ce résultat prescrit pas dans ce cas contre son titre.

Disons d'abord que ce n'est pas prescrire contre son titre que de prescrire une plus grande étendue que ne donne ce titre. Ainsi, le possesseur avec titre et bonne foi n'acquerra la prescription décennale que pour l'étendue que ce titre lui donne, mais il peut prescrire une plus grande étendue par trente ans de possession utile. Il ne prescrit pas dans ce cas contre son titre.

C'est ce que porte en ces termes l'article 2210.

2210. "La prescription de trente ans peut avoir lieu "acquisitivement en fait d'immeubles corporels pour ce "qui est au delà de la contenance du titre, et libératoire-"ment dans tous les cas en diminution des obligations "que ce titre contient.

"En fait de redevances et rentes, la jouissance au "delà du titre qui apparaît ne donne pas lieu à l'acquisi-"tion du surplus par prescription" (14).

La raison que la seule prescription possible ici est la prescription de trente ans, c'est que la prescription de dix ans exigeant un titre translatif de propriété, est nécessairement restreinte à la contenance indiquée par ce titre. Mais la prescription de trente ans peut comprendre une étendue plus considérable que celui qui est mentionné au titre.

---

(14) Il n'a a pas d'article semblable au code français. Mais il n'est pas douteux qu'on reconnaît, en France, la possibilité d'acquérir par prescription trentenaire, au delà de la contenance du titre. Voy. Baudry-Lacantinerie, n° 325.

La cour d'appel a jugé dans la cause de *Clarke* v. *Lacombe,* R.J.Q., 23 B.R., 466, que la possession paisible, publique, indiscutée, sans violence et conforme à la loi d'un immeuble pendant trente ans est un titre acquisitif de propriété même au delà de la contenance du propre titre du possesseur.

Ajoutons que ce n'est non plus prescrire contre son titre, que d'acquérir par la possession un droit qu'on avait concédé par ce titre. L'article 2203 dit que l'emphytéose, l'usufruit et autres droits démembrés sont susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une possession utile à la prescription (15), et que le propriétaire n'est pas empêché par le titre qu'il a consenti de prescrire contre ces droits (16). Cette prescription ressemble assez à la prescription libératoire, puisque le propriétaire se libère ainsi du droit qu'il avait accordé. Il ne devient évidemment pas usufruitier ou preneur emphytéotique de sa propre chose.

Enfin, l'envoyé en possession définitive est considéré comme un détenteur précaire, et l'article 2203 lui refuse la faculté de prescrire contre l'absent, ou ses représentants légaux, tant que celui-ci n'est pas revenu, ou que son décès n'est pas prouvé ou légalement présumé. Ces événements font cesser la précarité de la possession de

---

(15) Il paraît difficile de concevoir un possesseur acquérant le droit d'emphytéose par la seule possession, et on ne peut certainement pas acquérir ainsi une servitude. Mais si un individu se présente au propriétaire comme étant celui à qui celui-ci a consenti un bail emphytéotique ou un droit d'usufruit, il est possible, puisque l'article le dit, que cet individu puisse acquérir par prescription le droit dont il a eu la possession.

(16) Voy., *supra,* p. 368, ce que j'ai dit de la prescription par le vendeur, qui n'a pas livré la chose vendue à l'acquéreur.

l'envoyé en possession définitive (17). Il est clair que l'envoyé en possession provisoire ne peut jamais prescrire.

L'interversion de titre. — Nous avons vu que l'article 2208, après avoir dit qu'on ne peut prescrire contre son titre, ajoute "si ce n'est par interversion". C'est cette exception à la règle traditionnelle que nous allons maintenant étudier.

On définit l'interversion, un changement dans le titre de la possession. Par ce changement la possession devient non précaire et partant utile à la prescription. L'article 2205 indique, mais assez vaguement, comment ce changement se fait.

2205. "Néanmoins, les personnes énoncées dans les "articles 2203 et 2204 (18), et aussi le grevé de substitu-"tion, peuvent commencer une possession utile à la pres-"cription, si le titre se trouve interverti, à compter de la "connaissance qui en est donnée au propriétaire par la "dénonciation ou autres actes contradictoires.

"La dénonciation du titre et les autres actes de con-"tradiction ne servent que lorsqu'ils sont faits à une per-"sonne contre qui la prescription peut courir" (19).

---

(17) C'est un cas où la cessation de la précarité, sans interversion de titre, rend possible la prescription. Mais le code admet cette prescription par un texte formel.

(18) Ce sont les détenteurs précaires et leurs héritiers et successeurs à titre universel.

(19) L'article 2238 du code français dit que "les personnes "énoncées dans les articles 2236 et 2237 peuvent prescrire, si le "titre de leur possession se trouve interverti, soit par une cause "venant d'un tiers, soit par la contradiction qu'elles ont opposée "au droit du propriétaire."

Nous verrons s'il y a une différence réelle entre les deux articles tels qu'interprétés par la doctrine et la jurisprudence.

Cet article, je l'ai dit, est plutôt vague en ce qu'il ne détermine pas clairement, comme le fait l'article 2238 du code Napoléon, les actes qui constituent l'interversion de titre.

Les codificateurs disent: "L'interversion peut avoir "lieu par contrat avec celui qui était ou se prétendait "propriétaire; on l'appelait en ce cas juste interversion, "par opposition à celle que l'on appelait injuste et qui "avait lieu malgré le propriétaire. Ces termes de juste "et d'injuste étaient des technicalités, qui n'empêchaient "pas la dernière sorte d'interversion d'avoir son effet. "C'est de celle-ci qu'il s'agit, la possession devenant utile "par rapport à la première en vertu de l'acte du propriétaire lui-même."

On voit que les codificateurs, comme le fait l'article 2238 du code français, distinguent l'interversion par une cause venant d'un tiers de celle qui résulte de la contradiction que le possesseur oppose au droit du propriétaire, mais ils ajoutent qu'il ne s'agit ici que de la dernière sorte d'interversion, la première rendant la possession utile en vertu de l'acte du propriétaire lui-même (20).

Pothier (21) disait que le possesseur ou détenteur précaire pouvait, durant sa possession ou détention, acquérir par un nouveau titre d'acquisition la chose qu'il possédait ou détenait seulement, et qu'il aurait alors une nouvelle possession de cette chose qui procédera de ce nouveau titre, et qui ne serait plus la possession ou détention qu'il avait auparavant, et qu'il a cessé d'avoir en

---

(20) On peut dire que l'interversion par une cause venant du propriétaire n'est pas une interversion ayant pour cause l'acte d'un tiers, mais quand il s'agit d'une personne qui se prétend propriétaire, mais ne l'est pas réellement, cette personne est bien un tiers.

(21) *Possession*, n° 35.

acquérant la nouvelle. Il ne parlait pas de l'interversion résultant de la contradiction que le possesseur opposait au droit du propriétaire. Mais cette interversion, que les codificateurs appellent *injuste,* était admise dans l'ancien droit.

Je ne crois pas que les remarques des codificateurs nous empêchent d'accueillir la distinction que fait l'article 2238 du code Napoléon, car ils reconnaissent que l'interversion dite *juste* rend la possession utile à la prescription, et c'est bien là la doctrine de Pothier.

Je vais donc m'occuper de ces deux causes.

1° La cause d'interversion vient d'un tiers. Le détenteur précaire détenait un immeuble en vertu d'un bail. Il achète plus tard cet immeuble d'une personne qui s'en prétend propriétaire. Il a donc acquis un nouveau titre à la possession. Il faut naturellement que sa possession soit désormais conforme à ce titre, c'est-à-dire à titre de propriétaire. S'il continuait à payer loyer au bailleur, sa possession serait équivoque et inutile à la prescription.

Est-il nécessaire que le possesseur dénonce ce titre au propriétaire? L'article 2205, si nous devons le restreindre à l'interversion venant du possesseur comme l'indiquent les codificateurs, n'exige pas cette dénonciation. Et on enseigne en France qu'elle n'est pas nécessaire (22).

Troplong (23) distingue. La dénonciation ne sera pas nécessaire si, par la conduite que le possesseur tient à l'égard du propriétaire, celui-ci se trouve averti que le possesseur ne vent plus posséder pour ce propriétaire. Ainsi, le possesseur détenait une terre à ferme, et après l'acquisition qu'il en fait d'un tiers, il cesse de payer les fermages au bailleur. Celui-ci trouve, dans le défaut de

(22) Baudry-Lacantinerie, n° 329.
(23) *Prescription,* nos 508, 509.

paiement du loyer, un avertissement suffisant que le possesseur n'entend plus posséder ou détenir la terre en vertu du titre précaire qu'il lui en avait donné. Mais s'il s'agit d'un usufruitier ou d'un dépositaire qui, à l'insu du propriétaire, s'est fait donner un titre à la propriété, et qui continue de posséder comme auparavant, sans dénoncer ou faire connaître ce nouveau titre au propriétaire, Troplong croit que cette possession nouvelle sera clandestine et partant inutile à la prescription.

J'avoue que cette distinction me paraît juridique, et je la crois conforme à l'ancien droit (24). Il est vrai qu'on la rejette généralement en France, mais on le fait parce que l'article 2238 du code français n'exige pas la dénonciation quand le titre vient d'un tiers. Cet argument n'aurait pas la même force ici, car les codificateurs déclarent que notre article 2205 n'envisage que l'interversion venant du possesseur lui-même. Et si on peut appliquer l'article 2205 aux deux espèces d'interversions, il est évident que le nouveau titre doit être dénoncé au propriétaire. Ceci nous amènerait à exiger la dénonciation, même lorsque le fermier, après sa nouvelle acquisition, a cessé de payer ses fermages. A tout évènement, nous serions amplement justifiés à refuser d'admettre l'interversion quand la nouvelle possession est réellement clandestine à l'égard du propriétaire et je crois que, dans ce cas au moins, cette solution s'impose.

Faut-il que le possesseur ait acquis de bonne foi et dans la croyance que la personne de qui il acquiert la chose en était réellement le propriétaire? La question est controversée en France (25).

Il me semble que la question a moins d'importance si on décide que le détenteur doit dénoncer ou faire connaître son nouveau titre au propriétaire. Car sa bonne

(24) Voy. les autorités citées par Troplong, *loco citato.*
(25) Voy. Baudry-Lacantinerie, n° 330 et renvois.

foi a alors moins d'importance. Il n'aurait pas même besoin d'un titre nouveau, puisque, comme nous le verrons, il intervertit suffisamment sa possession lorsqu'il déclare au propriétaire qu'il ne veut plus posséder pour celui-ci, qu'il entend être lui-même propriétaire, qu'il refuse de le reconnaître comme tel ou de lui payer les redevances qu'il lui avait promises. Pourquoi alors exiger que le titre translatif ait été acquis de bonne foi par le détenteur, puisque le propriétaire est ainsi mis en demeure de revendiquer sa chose, et qu'il ne peut s'en prendre qu'à lui-même s'il a laissé un détenteur malhonnête le défier impunément? (26).

Il va sans dire qu'un titre émanant de celui pour qui le détenteur possédait, intervertirait le titre de celui-ci. Si celui qui accorde ce titre est véritablement propriétaire, le détenteur n'a plus besoin de prescription; s'il ne l'est pas, le vice de précarité, qui rendait inutile la possession du détenteur, disparaît,, et ce détenteur pourra prescrire à l'encontre du propriétaire, car l'interversion a un effet absolu vis-à-vis tout le monde, comme la possession elle-même quand elle a les qualités voulues pour la prescription.

2° La cause de l'interversion vient du détenteur précaire. C'est, disent les codificateurs, l'hypothèse que l'article 2205 prévoit. Cet article parle de la dénonciation du titre (27), et des autres actes de contradiction. L'expression "actes de contradiction" est vague. Les auteurs disent que la contradiction peut résulter d'actes

---

(26) Naturellement, le détenteur précaire, qui obtient un titre de mauvaise foi, ne pourrait bénéficier de la prescription décennale.

(27) Cela me paraît se référer à un titre que le détenteur obtient d'un tiers et semble dépasser la portée que les codificateurs donnent à l'article 2205.

juridiques, ou d'actes judiciaires ou extra judiciaires, ou bien d'actes matériels. La cour de cassation dit qu'il faut que le droit du propriétaire soit hautement méconnu et manifestement contredit. Ainsi, sur une action intentée contre lui pour loyers, le détenteur plaide qu'il est propriétaire et refuse de payer les loyers réclamés. Ou bien, par un acte extrajudiciaire, il notifie le bailleur qu'il ne le reconnait pas comme propriétaire et qu'il refuse de lui payer la redevance stipulée. Enfin, la contradiction peut résulter d'actes matériels, comme si ayant refusé de payer des fermages, il réussit, par des actes de violence, à se maintenir en possession à l'encontre du propriétaire qui veut reprendre son immeuble (28). Mais l'interversion ne résulterait pas du seul fait que le fermier ne paie plus ses fermages (29).

Dans la cause de *Davis* v. *Thibault,* R.J.Q., 36 C.S., 213, le juge Bruneau a décidé que le légataire universel du possesseur communiste, qui fait enregistrer la déclaration de transmission de biens avec désignation de l'immeuble possédé, pour lui servir de titre, qui, de cette date, agit comme seul propriétaire de l'immeuble pendant douze ans, l'administre, en perçoit tous les fruits, en acquitte toutes les charges, vend la coupe du bois, vend une partie de l'immeuble même, fait autant d'actes de contradiction opposés au droit des co-communistes primitifs, et opère ainsi interversion de son titre, de façon à acquérir la possession utile exclusive de l'immeuble, et par suite, son ayant-cause a l'action en complainte contre ceux qui le troublent dans sa possession.

Notre article exige que les actes de contradiction ou la dénonciation du titre se fassent à l'encontre d'une personne contre qui la prescription peut courir. Ainsi, ces

(28) Remarquons que, tant que la violence durera, la possession sera inutile pour la prescription: art. 2198.

(29) Baudry-Lacantinerie, n° 333.

actes ou cette dénonciation seraient inefficaces si on les accomplissaient à l'encontre d'un mineur. Puisque l'objet de ces actes est de permettre au détenteur de commencer une possession utile à la prescription, il faut que cette prescription puisse courir contre la personne dont on méconnaît les droits. Bien entendu, il est nécessaire que le propriétaire ait connu les actes de contradiction ou ait pu les connaître, car on le met en demeure par là d'affirmer et de faire maintenir son droit (30).

Il nous reste à parler du cas du grevé de substitution qui est, dans un sens, un détenteur précaire. Il possède sans doute pour lui-même et à titre de propriétaire, mais à la charge de rendre et sans préjudice aux droits de l'appelé (art. 944). Il reconnaît donc un domaine supérieur au sien, au cas où la substitution s'ouvrirait. Il ne peut, par conséquent, et ses héritiers et successeurs à titre universel ne peuvent, prescrire contre l'appelé avant l'ouverture de la substitution. Mais il n'a pas, pas plus que ses héritiers et successeurs à titre universel, besoin d'interversion de titre pour prescrire contre l'appelé après l'ouverture. Quant aux tiers, l'appelé ne peut plus, comme dans l'ancien droit, se prétendre à l'abri de la prescription, à moins qu'il ne se trouve dans un des cas de suspension de la prescription. Et lorsque la prescription peut courir contre l'appelé, celui-ci a le bénéfice de l'action en interruption pour la rendre impossible.

Ce sont ces énonciations que nous trouvons à l'article 2207.

2207. "Dans le cas de substitution, la prescription "n'a pas lieu contre l'appelé avant l'ouverture du droit, "en faveur du grevé, ni de ses héritiers et successeurs à "titre universel.

---

(30) Les codificateurs disent que notre article veut que l'interversion soit suffisamment connue du propriétaire intéressé.

"La prescription court contre l'appelé avant l'ouver-
"ture du droit, en faveur des tiers, à moins qu'il ne soit
"protégé comme mineur ou autrement.

"L'appelé, contre qui cette prescription court, a le
"bénéfice de l'action en interruption.

"La possession du grevé profite à l'appelé pour la
"prescription.

"Les prescriptions courent contre le grevé durant le
"temps de sa possession et en sa faveur contre les tiers.

"Après l'ouverture, la prescription peut commencer
"à courir en faveur du grevé et de ses héritiers et succes-
"seurs à titre universel" (31).

Il résulte de l'article 2205 que, grâce à l'interversion de titre, le grevé et ses héritiers et successeurs à titre universel peuvent, avant l'ouverture, prescrire contre l'appelé. Cela ne paraît pas très logique, mais le texte de l'article 2205 ne laisse place à aucun doute. On suppose, bien entendu, que l'appelé ne soit pas protégé comme mineur ou autrement. Il est certain, dans ce cas, que l'appelé pourrait se prévaloir de l'action en interruption, puisque cet arme lui est fourni contre les tiers dont la situation est plus favorable.

L'article 2207 donne aussi deux solutions sur lesquelles il convient d'attirer l'attention du lecteur. Et d'abord le grevé peut, avant l'ouverture, prescrire contre les tiers, mais cette prescription ne serait pas efficace contre l'appelé. Ensuite l'appelé peut joindre sa possession à celle du grevé pour prescrire contre les tiers. On suppose que la substitution a été créée par un non propriétaire. Si le grevé a possédé pendant vingt ans et l'appelé pendant dix ans, le tiers propriétaire ne peut plus revendiquer sa chose. Je croirais même que l'ap-

(31) Les alinéas 2 et 3 de cet article sont de droit nouveau.

pelé pourrait même invoquer la prescription de dix ans lorsque le grevé a acquis de bonne foi du substituant, car le titre qu'il obtient de ce dernier est certainement un titre translatif de propriété.

(b) La prescription libératoire. — Il s'agit surtout ici de la prescription contre la quotité et les arrérages des prestations dues par le détenteur précaire, car contre la prestation elle-même la prescription est impossible.

Je puis citer encore l'alinéa 3 de l'article 2203.

"Ils (les détenteurs précaires) ne peuvent par pres-"cription se libérer de la prestation attachée à leur pos-"session, mais la quotité et les arrérages en sont pres-"criptibles."

Ainsi, supposons que le détenteur, dont le titre l'oblige à payer $200.00 par année au propriétaire, n'ait payé pendant trente ans que $100.00 annuellement. On ne pourra plus lui exiger davantage. De plus, les arrérages dus sont prescriptibles, sans affecter le droit de réclamer les échéances à venir.

Mais le détenteur ne peut se libérer de payer aucune prestation. A cet égard l'article 2209 demande à être expliqué, car, à première vue, il semble contredire l'article 2203.

2209. "On peut prescrire contre son titre en ce sens "que l'on prescrit la libération de l'obligation qu'on a "contractée" (32).

---

(32) C'est la copie textuelle de l'article 2241 du code Napoléon.

Il n'y a guère de difficulté à appliquer cet article lorsqu'il s'agit de rapports ordinaires de débiteur à créancier. Ainsi, je m'oblige à payer les marchandises qu'un commerçant m'a livrées. Si pendant cinq ans le créancier ne m'a pas réclamé le prix de ses marchandises, je me trouve libéré, et en réalité je ne prescris pas contre le titre en vertu duquel j'ai acquis ces marchandises, car la prescription que j'oppose à mon créancier est une cause d'extinction du titre ou de la dette.

Aller plus loin me paraît impossible. Le détenteur précaire ne peut se libérer par prescription de l'obligation de payer une prestation quelconque. Car d'une part, le créancier qui n'est plus payé pourra revendiquer sa chose, et le détenteur ne pourrait refuser de la lui rendre. Et s'il la conserve, ce n'est qu'en payant la prestation, sauf son droit de profiter du fait que, pendant le temps requis pour la prescription, le créancier a consenti à accepter une quotité moindre que celle stipulée au contrat.

Bien entendu que le détenteur se libérera de toute prestation quelconque s'il acquiert la propriété par prescription après avoir interverti son titre.

Il convient de faire remarquer, cependant, que si le débiteur peut, par prescription, acquérir le droit de payer une prestation moins élevée que celle portée à son titre, le créancier ne peut jamais prétendre avoir droit à une prestation plus élevée. En d'autres termes, la prescription peut réduire la prestation, mais elle ne peut jamais l'augmenter. C'est ce qui résulte du deuxième alinéa de l'article 2210 que j'ai cité plus haut.

CHAPITRE IV.

De certaines choses imprescriptibles et des prescriptions privilégiées.

La rubrique de ce titre indique la division du sujet que je vais adopter. Ainsi, je parlerai d'abord des choses qui sont imprescriptibles et ensuite des prescriptions dites privilégiées. Le législateur s'occupe à la fois de la prescription acquisitive et de la prescription libératoire.

§ I. Des choses qui sont imprescriptibles.

Nous avons vu au chapitre précédent qu'on ne peut prescrire les choses qui ne sont point dans le commerce (art. 2201). C'est l'application de ce principe qui va maintenant nous occuper.

1° **Droits du Souverain.**—Il ne s'agit pas ici, à proprement parler, de choses qui ne sont pas dans le commerce, mais des prérogatives mêmes de la Couronne que le roi possède en vertu de la Constitution du pays et qu'il ne peut jamais perdre, si ce n'est par une loi qui recevrait sa sanction (1).

---

(1) L'histoire de l'Angleterre n'offre pas d'exemple d'une semblable loi, du moins en ce qui se rapporte aux prérogatives majeures du Souverain. Mais certains abus de l'autorité royale ont été rendus impossibles par des chartes ou des lois qui sont devenues les lois fondamentales du royaume, comme la *grande charte*, le *bill des droits* et l'acte de l'*habeas corpus*. De plus, la doctrine moderne de la responsabilité ministérielle affecte en pratique l'exercice des prérogatives royales.

Comme cette matière se rattache au droit public et non au droit civil, je me contenterai d'énoncer quelques règles indiscutables.

Ainsi l'article 2212 dit que "les droits royaux qui "tiennent à la souveraineté et à l'allégeance sont impres-"criptibles."

On connaît la distinction entre les *prérogatives majeures* et les *prérogatives mineures* de la Couronne. Je n'ai pas besoin d'y insister, car c'est une question qui relève du droit public. Je puis dire, cependant, que les prérogatives mineures ne sont pas, à proprement parler, des prérogatives. On les a appelées prérogatives du sujet plutôt que prérogatives du roi.

Revenant à l'énonciation de l'article 2212, il est évident que le roi ne peut perdre, par prescription, les droits qui tiennent à sa souveraineté. Il est également clair que le sujet ne peut se soustraire à l'allégeance qu'il doit à la Couronne par quelque temps que ce soit. Mais la loi lui permet maintenant de changer sa nationalité et la vieille règle du droit public anglais, *once a subject, always a subject,* n'est plus une règle absolue. Il est clair que la souveraineté du roi n'est pas affectée par la facilité que le droit moderne accorde aux sujets britanniques de changer leur nationalité. Du reste, des étrangers peuvent également devenir par naturalisation des sujets britanniques. Ce n'est pas d'ailleurs prescrire contre la souveraineté du roi que de pouvoir individuellement s'y soustraire par la naturalisation en pays étranger.

2° **Domaine public de la Couronne.**—L'article 2213 en fait l'énumération en ces termes:

2213. "Les rivages, lais et relais de la mer, les ports, "fleuves et rivières navigables et flottables, et leurs rives,

"et les quais, travaux et chemins qui en dépendent; les "terres publiques, et en général les immeubles et droits "réels faisant partie du domaine public de Sa Majesté, "sont imprescriptibles" (2).

Dans mon commentaire des articles 400, 402 et 403, j'ai expliqué la plupart des termes dont se sert l'article 2213. Il suffit ici de dire d'une manière générale que tout ce qui fait partie du domaine public de la Couronne est imprescriptible.

Il n'y a pas de difficulté à l'égard des rivages, lais et relais, et, ajoutons-le, du lit de la mer. D'après le droit public, la mer, dans une étendue de trois milles des côtes, fait partie du domaine national. Au delà de ces limites, la souveraineté du roi se borne aux navires britanniques qui, en quelque endroit qu'ils puissent se trouver, sont sujets à l'autorité royale et aux lois du royaume (3).

J'ai expliqué ailleurs la distinction entre une rivière navigable ou flottable et celle qui ne l'est pas, la première, ainsi que son lit et ses rives, jusqu'à la ligne des hautes eaux moyennes, faisant partie du domaine public, les autres, au contraire, étant susceptibles de propriété privée (4).

---

(2) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon, qui se contente de dire (art. 2226) qu'on ne peut prescrire le domaine des choses qui ne sont point dans le commerce. Ce code, au titre *De la distinction des biens,* comme notre code au même endroit (art. 400, 402, et 403), énumère les biens qui font partie du domaine public.

(3) Le sujet anglais, partout où il se trouve, est soumis à l'autorité du roi et au droit public du royaume.

(4) Depuis la publication de mon deuxième volume, notre jurisprudence sur ces questions, longtemps hésitante, a été enfin

Tous les autres biens énumérés à l'article 2213 sont du domaine public de la Couronne, et ce domaine, par sa nature, est imprescriptible (5).

3° **Domaine privé de la Couronne.** — Le roi comme le moindre de ses sujets peut avoir des droits de propriété qui ne se distinguent des droits de propriété des particuliers que par le fait que c'est le roi qui en est revêtu. Cependant, il y a là une différence essentielle, car alors qu'un particulier peut perdre sa propriété par la prescription acquise au profit d'un autre, le roi ne peut jamais perdre ses droits de propriété ou autres par la prescription (6). C'est ce qu'on exprime par la règle bien connue: *nullum tempus occurrit regi.*

Cependant, le roi qui ne peut perdre par prescription, peut, au contraire, par ce moyen, acquérir des droits ou se libérer d'obligations. L'article 2211 le déclare en ces termes en son premier alinéa:

"Le Souverain peut user de la prescription. Le "moyen qu'a le sujet pour l'interrompre est la pétition "de droit, outre les cas où la loi donne un autre remède."

---

fixée par la décision récente du conseil privé dans la cause de *Maclaren* v. *The Attorney General of Quebec,* 1914 A.C., 258, où il a été jugé qu'une rivière qui n'est flottable qu'à buches perdues, ne fait pas partie du domaine public. Le conseil privé a approuvé la décision de la cour suprême dans la cause de *Tanguay* v. *Canadian Electric Light Co.,* 40 Can. S.C.R., 1.

(5) Voy. la décision du juge Lavergne dans la cause de *Lachapelle* v. *Nault,* 6 R. de J., 3.

(6) Dans la cause de *Lachapelle* v. *Nault,* 6 R. de J., 3, le juge Lavergne a jugé que la prescription trentenaire acquisitive ne peut être invoquée sur des terrains appartenant à la Couronne, et aussi longtemps que ces terrains font partie des terres publiques.

La pétition de droit est le seul moyen d'intenter une demande judiciaire contre la Couronne, c'est donc par ce moyen que le sujet interrompera la prescription qui peut courir au bénéfice du roi. Cette pétition de droit peut réclamer la propriété d'un immeuble possédé par la Couronne (7), ou le paiement d'une créance due par elle, ou bien elle peut se borner à demander l'interruption de la prescription.

Il me semble, cependant, que l'interruption naturelle, résultant de la possession annale d'un immeuble que la Couronne était en voie de prescrire, aurait le même effet qu'une demande en interruption de la prescription. Voyez, du reste, l'article 2216.

Pour revenir aux biens qui font partie du domaine privé de la Couronne, il est impossible d'en faire ici une énumération. Il est même assez difficile quelquefois de distinguer entre le domaine public de la Couronne et son domaine privé, car certains immeubles, qui par eux-mêmes ne diffèrent guère des autres immeubles, ont une destination pour des fins publics qui semble entraîner leur classement dans la première catégorie. Du reste, cette distinction importe peu ici, car tous les biens de la Couronne, qu'ils soient du domaine public ou du domaine privé, sont imprescriptibles.

Certains biens, cependant, échoient à la Couronne autrement que par des titres ordinaires d'acquisition. Le code parle ici du droit de déshérence, de bâtardise et de confiscation.

Le droit de déshérence est le droit de la Couronne de recueillir les biens laissés par un défunt, à défaut

---

(7) Mais si cette possession durait depuis trente ans dans les conditions requises pour la prescription, la pétition de droit ne peut réussir: *Laporte* v. *Les principaux officiers de l'artillerie*, 7 L.C.R., 486.

d'héritiers au degré légal qui acceptent sa succession. Voy. l'article 637 et aussi les articles 1741 et suiv. des Statuts refondus de Québec, 1909.

On entend par le droit de *bâtardise,* disent les auteurs du *Nouveau Dénisart, eodem verbo,* "le droit de recueillir "les biens qu'un bâtard laisse à sa mort, lorsqu'il n'en a "point disposé, et qu'il n'a point d'héritiers capables de "les recueillir". Et ils ajoutent que le droit de bâtardise n'est réellement qu'un droit de déshérence.

Il y avait controverse, dans l'ancien droit, sur la question de savoir si ce droit appartenait au seigneur haut-justicier ou bien au roi. Les coutumes avaient à cet égard des dispositions bien diverses, mais, sous l'empire de la Coutume de Paris, muette sur ce sujet, le Parlement de Paris s'était prononcé en faveur du roi (8). Il n'y a aucun doute que dans cette province, comme d'ailleurs le fait voir l'article 2216, le droit de bâtardise, qui se confond du reste avec le droit de déshérence, est l'une des prérogatives de la Couronne.

Le droit de confiscation, dont j'ai parlé en mon tome Ier, p. 153, est disparu de notre droit civil par suite de l'abolition, en 1906, de la mort civile (9). Il n'est donc pas nécessaire d'en dire davantage.

Cependant, les biens dévolus à la Couronne par déshérence ou par bâtardise n'entrent dans son domaine que si elle en accepte la dévolution. Cette acceptation peut être ou bien expresse, ou bien tacite lorsque la Couronne a pris possession et a joui de ces biens pendant dix ans. Jusqu'à cette acceptation expresse ou tacite, ces biens sont prescriptibles comme tous les autres biens.

---

(8) Nouveau Denisart, *eodem verbo,* § I, n° 6.

(9) Voy. la loi, 6 Edouard VII, chap. 38.

C'est ce que porte en ces termes l'article 2216:

2216. "Les biens échus à Sa Majesté par déshé-"rence, bâtardise ou confiscation, ne sont censés incor-"porés ou assimilés à son domaine pour les fins de la "prescription, qu'après une déclaration à cet effet, ou "après dix années de jouissance et possession de fait, au "nom de Sa Majesté, de l'ensemble des droits qui lui sont "ainsi échus dans le cas particulier.

"Jusqu'à cette incorporation ou assimilation, ces "biens continuent d'être sujets aux prescriptions ordi-"naires."

J'ai expliqué ailleurs (10) que la Couronne qui prend une succession par droit de déshérence la prend avec toutes ses obligations, mais que, comme tous les successeurs irréguliers, la Couronne n'est tenue des dettes que jusqu'à concurrence de son émolument. Ainsi, les biens compris dans une telle succession ne peuvent être incorporés au domaine de la Couronne que sous l'obligation de payer les dettes qui les grèvent *intra vires bonorum*. En pratique, la Couronne ne demandera l'envoi en possession d'une succession vacante qu'après que les créanciers de cette succession ont été désintéressés (11).

Maintenant, le seul fait de la déshérence, sans une acceptation expresse ou implicite de la Couronne, ne soustraira pas des biens à l'empire des règles ordinaires de la prescription. L'article 2216 indique deux actes d'où résultera l'incorporation des biens au domaine de la Couronne, et partant leur qualité de biens imprescriptibles, une déclaration d'incorporation que fera sans

---

(10) Voy. mon tome 3, p. 359.

(11) Voy. *Attorney General* v. *Price*, 9 L.C.R., 12.

doute le procureur général, ou la possession et jouissance de fait des biens au nom de Sa Majesté pendant dix années.

4° **Créances de la Couronne.** — Il ne s'agit pas ici de choses hors du commerce, mais du privilège du Souverain de se soustraire à la prescription suivant la règle *nullum tempus occurrit regi.*

En principe on ne peut, par prescription, se libérer de l'obligation de payer une créance due à la Couronne. Donc, quelle qu'ait été l'inaction des représentants de la Couronne, le débiteur d'une rente ou d'une somme d'argent due au roi, reste toujours débiteur, sans pouvoir se soustraire à son obligation en opposant la prescription. C'est ce principe fondamental qu'exprime l'article 2214.

2214. "Le droit de Sa Majesté au fonds des rentes, "prestations et revenus à elle dus et payables, et aux "sommes capitales provenant du prix de l'aliénation ou "de l'usage des biens du domaine, sont aussi imprescrip-"tibles."

Il y a toutefois une exception à cette règle, comme on le voit à l'article 2215.

2215. "Les arrérages des rentes, prestations, inté-"rêts et revenus, et les créances et droits appartenant à "Sa Majesté non déclarés imprescriptibles par les arti-"cles qui précèdent, se prescrivent par trente ans.

"Les tiers acquéreurs d'immeubles affectés à ces "créances ne peuvent se libérer par une prescription plus "courte."

Envisageant donc la règle et l'exception, il en résulte: 1° que le droit de la Couronne d'exiger le paie-

ment d'une rente, de prestations ou de revenus, ainsi que les sommes capitales représentant le prix d'aliénation ou d'usage des biens du domaine ne saurait tomber sous le coup de la prescription; 2° que quant aux arrérages de rentes et aux intérêts des sommes d'argent, la Couronne n'échappe pas aux règles de la prescription, mais le terme de cette prescription est de trente ans, et cette durée de la prescription s'applique au tiers acquéreur d'immeubles comme à tout autre débiteur.

5° **Les choses sacrées.** — Les choses consacrées au culte ont toujours été regardées comme étant hors du commerce, et, par conséquent, imprescriptibles. La même règle s'applique aux cimetières que leur destination soustrait au commerce et qu'il répugnerait de voir devenir propriété privée. Cependant, la chose sacrée peut changer de destination et devenir profane, et dans ce cas elle est sujette aux prescriptions ordinaires.

Tel est le principe qu'énonce l'article 2217.

2217. "Les choses sacrées, tant que la destination "n'en a pas été changée autrement que par l'empiètement "souffert, ne peuvent s'acquérir par prescription.

"Les cimetières, considérés comme chose sacrée, ne "peuvent être changés de destination de manière à donner "lieu à la prescription, qu'après l'exhumation des restes "des morts, choses sacrées de leur nature."

Notre article ne dit pas quelles choses, en dehors des cimetières, sont des choses sacrées. On peut dire d'une manière générale que les édifices employés au culte religieux, qu'ils aient été consacrés avec les cérémonies du rituel, ou non, sont des choses sacrées. Tel est le caractère des églises et sacristies, des ornements et autres objets employés pour les offices religieux.

Le changement de destination enlève à la chose sa qualité de chose sacrée, et la rend susceptible de prescription, mais ce changement ne saurait être présumé et notamment ne résulterait pas de l'empiètement souffert.

Dans le cas des cimetières, le changement de destination n'est complet qu'après l'exhumation des restes des morts. Cette exhumation peut se faire conformément aux articles 4442 et suiv., S.R.P.Q., 1909.

6° **Les choses destinées à l'usage du public.** — L'article 2220 pose la règle suivante:

2220. "Les chemins, rues, quais, débarcadères, pla-"ces, marchés et autres lieux de même nature, possédés "pour l'usage général et public, ne peuvent s'acquérir par "prescription, tant que la destination n'en a pas été chan-"gée autrement que par l'empiètement souffert."

Cette règle ne peut souffrir difficulté. Je n'ai pas besoin de discuter ici la question de savoir par quel usage du public un terrain devient chemin public. Il est évident que les municipalités peuvent établir des rues. Il est également clair qu'un particulier peut destiner son terrain à l'usage du public, et si cette destination est acceptée, le terrain devient public et imprescriptible.

Ce qui soustrait le terrain à la prescription, c'est sa destination à l'usage du public. Ainsi, comme notre article l'indique, un marché destiné à cet usage est imprescriptible au même titre que les chemins et places publiques. Ces biens font partie du domaine public des municipalités et ce domaine, tant que sa destination n'est pas changée, n'est pas susceptible de propriété privée, et partant ne peut être acquis par la voie de la prescription.

Ce qu'on peut appeler le domaine privé des municipalités, cependant, n'échappe pas à l'empire de la pres-

cription. Ces biens ne sont pas hors du commerce, et partant sont susceptibles de propriété privée. L'article 2221 les déclare prescriptibles.

2221. "Les autres biens des municipalités et des "corporations dont la prescription n'est pas autrement "réglée par ce code, même ceux tenus en main-morte, "sont sujets aux prescriptions entre particuliers."

Sans la mention des biens tenus en main-morte, notre article n'exigerait aucun commentaire. J'ai dit ailleurs quelles formalités doivent être remplies pour l'aliénation de ces biens (12). Mais à l'égard de la prescription, il n'y a pas lieu de distinguer les biens tenus en main-morte des autres biens. Il s'agit, bien entendu, des biens qui ne sont pas hors du commerce, soit parce qu'ils seraient chose sacrée, soit parce qu'ils seraient destinées à l'usage du public. Et alors ce ne serait pas la qualité de biens possédés en main-morte qui les soustrairait à la prescription, mais leur nature même qui les met hors du commerce, et partant les rend imprescriptibles.

§ II. Des prescriptions privilégiées.

Le deuxième alinéa de l'article 2211 dit:

"Entre privilégiés, le privilège a son effet en matière "de prescription."

Reste à savoir s'il y a dans notre droit, outre le Souverain, des personnes réellement privilégiées en matière de prescription.

---

(12) Voy. mon tome 2, p. 366.

Il y avait dans l'ancien droit des prescriptions dites privilégiées parce que, à raison d'un privilège que l'on reconnaissait au propriétaire ou au créancier, la prescription exigeait un temps plus long que les prescriptions ordinaires. Ainsi, contre l'Eglise, la prescription des choses non réputées sacrées ne s'accomplissait que par quarante ans, alors que la prescription la plus longue du droit commun n'était que de trente ans. Dans leur rapport sur ce titre, les commissaires Caron et Morin ont proposé de ne pas changer l'ancien droit à cet égard, tout en ne voulant pas reproduire les anciennes distinctions qu'on appliquait quand il s'agissait de la prescription fondée sur un titre et la bonne foi. Le commissaire Day était d'opinion que la prescription de quarante ans devait être réduite à trente ans pour plus d'uniformité.

Quand le projet vint devant la Législature, on donna raison au commissaire Day (voir résolution 68, 29 Vict., ch. 41), et l'article 2218 est en substance conforme à l'article adopté par la législature. Cet article se lit comme suit:

2218. "La prescription acquisitive des immeubles "corporels non réputés chose sacrée, et la prescription "libératoire qui se rapporte au fonds des rentes et rede-"vances, aux legs, aux droits d'hypothèque, ont lieu "contre l'Eglise de la même manière et d'après les mêmes "règles que contre les particuliers.

"Les acquéreurs avec titre et bonne foi prescrivent "contre l'Eglise par dix ans, tant acquisitivement que "libératoirement, comme entre particuliers.

"La prescription acquisitive des meubles corporels "non réputés sacrés, et les autres prescriptions libéra-"toires, y compris celle des sommes en capital, ont lieu "contre l'Eglise comme entre particuliers."

L'effet de cette disposition, qui est de droit nouveau, est de tout ramener au droit commun. Il n'y a donc plus à cet égard de prescription privilégiée.

Mais là où le code a conservé, en faveur de personnes ecclésiastiques, une prescription qu'on pourrait qualifier de privilégiée, puisqu'elle demande un temps plus long que les prescriptions ordinaires, c'est dans le cas de la prescription acquisitive du droit d'exiger la dîme, au préjudice d'un autre décimateur. Ce que le code appelle "le fonds du droit à la dîme", ainsi que la quotité de cette dîme, comptent parmi les choses qui sont imprescriptibles. Mais il peut arriver qu'un curé acquière par prescription le droit d'exiger la dîme qui auparavant appartenait à un curé voisin. Pour prescrire ce droit, il faut une jouissance et une possession de quarante ans, et c'est la seule prescription de cette durée qui existe encore dans notre droit. Je crois, cependant, que le sujet manque d'intérêt pratique, car nos paroisses sont délimitées avec soin et il est peu probable qu'un paroissien porte sa dîme à un autre curé qu'au curé de sa paroisse. Il suffira donc de citer l'article 2219 qui contient cette disposition.

2219. "Le fonds du droit à la dîme et la quotité "d'icelle sont imprescriptibles. La prescription a lieu par "quarante ans entre curés voisins.

"Les arrérages n'en peuvent être demandés que pour "une année.

"La dîme est portable et non quérable" (13).

Le deuxième alinéa de cet article aurait dû être placé dans le chapitre VI de ce titre, où il est question du

---

(13) Il est à peine nécessaire de dire que cet article n'existe pas dans le code Napoléon.

temps requis pour prescrire. Il assujettit la dîme à la prescription annale.

Le troisième alinéa est entièrement étranger à la prescription. C'est une exception à la règle générale de l'article 1152.

Il n'est pas nécessaire de citer la jurisprudence rapportée sous cet article dans les codes annotés. Cette jurisprudence n'a aucun rapport à la prescription. On trouvera, du reste, tous les arrêts dans mon *Droit paroissial.*

CHAPITRE V.

Des causes qui interrompent ou suspendent la prescription.

La prescription, soit acquisitive, soit libératoire, est la peine prononcée par la loi contre l'inaction du propriétaire ou du créancier. Il en résulte que ce propriétaire ou ce créancier, sortant de l'inaction, peut arrêter la prescription en revendiquant son droit. Mais quand le propriétaire ou le créancier, à raison de l'état d'incapacité ou de dépendance où il se trouve, ne peut faire cette revendication, son droit serait sacrifié si la loi ne venait à son secours et ne l'exemptait de la peine d'une inaction qui ne saurait lui être reprochée. Donc, lorsque le propriétaire ou le créancier revendique son droit, il *interrompt* la prescription, lorsqu'il est incapable de faire cette revendication, la loi vient à son secours et *suspend* la prescription.

L'*interruption* et la *suspension* de la prescription ont ceci de commun qu'elles arrêtent le cours de la prescription qui avait commencé à courir avant l'interruption ou la suspension, mais elles diffèrent en ce que l'interruption détruit la période écoulée qui ne peut plus compter

pour la prescription, tandis que la suspension ne fait qu'arrêter temporairement la prescription, laquelle recommencera à courir, après la suspension, en conservant le bénéfice de la période qui avait précédé l'événement, cause de la suspension. L'interruption n'agit donc que sur le passé et ne produit pas d'effet quant à l'avenir (1), car la prescription peut immédiatement recommencer. La suspension agit sur le présent; tant qu'elle dure, le temps qui s'écoule ne compte pas pour la prescription, quand elle cesse, la prescription continue son cours, et la nouvelle période qui s'ouvre s'ajoute à la période qui avait précédé la suspension.

Il y a une autre distinction. Toute personne capable ou non peut, par elle-même ou par ses représentants, interrompre toute prescription. Mais la suspension n'est admise qu'en faveur de certaines personnes et à l'égard seulement de certaines prescriptions. Elle vient de la loi seule et n'exige aucun acte du créancier ou du propriétaire. L'interruption, au contraire, suppose un acte du créancier ou du propriétaire, ou une reconnaissance du débiteur ou du possesseur (2). Ces observations générales suffisent pour le moment, et je suivrai l'ordre du code en expliquant les causes d'interruption avant de m'occuper de la suspension de la prescription.

---

(1) Ceci est vrai en thèse générale. Cependant, nous verrons que l'interruption peut, en certains cas, influer sur la durée de la prescription.

(2) Nous verrons, cependant, que l'acte d'un tiers peut interrompre la prescription acquisitive. Ainsi, lorsqu'un tiers dépossède un possesseur pendant plus d'un an, la prescription est interrompue (art. 2223).

SECTION I.

Des causes qui interrompent la prescription.

Nous rencontrons au début de cette matière une distinction essentielle. L'interruption est, ou bien *naturelle,* ou bien *civile* (3). Ajoutons que l'interruption *naturelle* ne s'applique, en thèse générale, qu'à la prescription acquisitive, tandis que l'interruption *civile* anéantit la prescription acquisitive aussi bien que la prescription libératoire.

§ I. De l'interruption naturelle.

Nous trouvons une définition de l'interruption naturelle à l'article 2223, que notre code reproduit textuellement du code civil français, art. 2243.

2223. "Il y a interruption naturelle lorsque le possesseur est privé, pendant plus d'un an, de la jouissance de la chose, soit par l'ancien propriétaire, soit même par un tiers."

Le possesseur à titre de propriétaire, je l'ai dit, acquiert la propriété de la chose possédée, si sa possession a duré pendant le temps fixé par la loi. Dès qu'il a possédé pendant un an et un jour, il peut repousser toute usurpation sur sa possession, de la part de qui que ce soit, au moyen de l'action dite *possessoire,* qui a pour seul fondement sa possession. Il ne peut alors être évincé

(3) L'article 2222, copie textuelle de l'article 2242 du code Napoléon, dit que "la prescription peut être interrompue ou naturellement ou civilement".

que par la revendication que le véritable propriétaire exercerait contre lui par l'action dite *pétitoire*. Mais s'il abandonne sa possession, ou s'il se laisse déposséder par le véritable propriétaire ou même par un tiers, et que cet abandon ou cette dépossession dure pendant plus d'un an, c'est-à-dire pendant un an et un jour, sans qu'il ait intenté dans l'intervalle une action possessoire contre l'usurpateur, il perd le bénéfice de sa possession, et la prescription acquisitive qui courait à son bénéfice se trouve interrompue ou anéantie naturellement. On appelle cette interruption *naturelle* pour la distinguer de l'interruption *civile*, qui suppose une action en justice ou la reconnaissance du droit du véritable propriétaire ou du créancier, mais dans un cas comme dans l'autre la loi ne fait que tirer d'un acte les conséquences juridiques qui en découlent, et la distinction entre l'interruption naturelle et l'interruption civile est sans effet sur ces conséquences, qui sont les mêmes dans les deux cas.

J'ai dit qu'en thèse générale l'interruption naturelle ne s'applique qu'à la prescription acquisitive. Il est un cas, cependant, où on peut l'invoquer contre une prescription extinctive. On sait, en effet, que les servitudes s'éteignent par le non-usage pendant trente ans, entre âgés et non privilégiés (art. 562). Cette prescription extinctive s'interrompra par tout usage de la servitude par celui qui y avait droit, tant que les trente ans ne se sont pas entièrement écoulés.

A cette exception près, l'interruption naturelle est sans application à la prescription libératoire, qui a pour base l'inaction du créancier.

§ II. De l'interruption civile.

J'ai dit que cette interruption s'applique aux deux espèces de prescription. Elle a pour cause, ou bien une

action en justice intentée par le véritable propriétaire ou par le créancier, ou bien la reconnaissance du débiteur ou possesseur du droit de celui contre qui il prescrivait, ou bien sa renonciation au bénéfice du temps écoulé.

Je puis ajouter que le code énumère limitativement, en cette section, les actes juridiques dont découle l'interruption civile. Ces actes sont, soit une demande en justice, soit une reconnaissance ou une renonciation à la prescription émanée du débiteur ou du possesseur.

1° De la demande en justice.

Par demande en justice, on doit entendre non seulement la demande elle-même, mais aussi la saisie, la reconvention, l'interruption et l'opposition, et, ajoutons-le, toute procédure analogue.

Il concient de citer immédiatement l'article 2224 qui dit quelle demande en justice a l'effet d'interrompre la prescription.

2224. " Une demande en justice suffisamment libel-
"lée, signifiée à celui qu'on veut empêcher de prescrire,
"ou produite et signifiée conformément au Code de pro-
"cédure civile, lorsque la signification personnelle n'est
"pas requise, forme une interruption civile.

"La saisie, la reconvention, l'intervention, l'opposi-
"tion, comportent la demande.

"L'interpellation extra-judiciaire, même par notaire
"ou huissier et accompagnée de titres, et même signée
"de la partie interpellée, n'opère pas l'interruption s'il n'y
"a eu reconnaissance du droit" (4).

---

(4) Il est difficile de comparer cet article à l'article 2244 du code français, à cause des différences entre notre procédure et la procédure française.

La première observation qu'il convient de faire, c'est que, abstraction faite de la reconnaissance du droit, l'interruption civile ne s'effectue qu'au moyen d'une procédure judiciaire, soit une demande en justice, et par demande en justice on entend non seulement l'action devant les tribunaux, mais encore la saisie, la reconvention, l'intervention et l'opposition. Donc, toute demande en justice, quelle qu'elle soit, par laquelle le créancier exerce ou revendique son droit, entraîne l'interruption de la prescription, et la demande qui se bornerait à réclamer l'interruption de la prescription, sans conclure à aucun paiement ou à aucune dépossession, serait interruptive de prescription. Comme exemple, je puis citer l'action en interruption de prescription intentée par l'appelé à une substitution non ouverte, car cette action entraînera la reconnaissance du droit éventuel du demandeur. D'ailleurs, on aura égard aux conclusions de la demande, plutôt qu'aux allégations qu'elle renferme, pour déterminer si elle peut interrompre la prescription.

A l'inverse, toute interpellation extrajudiciaire, par protêt par exemple, quelque énergique qu'elle soit, est impuissante pour interrompre la prescription. Il importerait peu que cette interpellation fût même signée par la partie interpellée, s'il n'y a eu, dit l'article 2224, reconnaissance du droit.

Avant d'aller plus loin, je puis citer quelques solutions de notre jurisprudence.

Une poursuite réclamant les premiers versements d'une créance payable par termes, interrompt la prescription des autres versements: *Barrette* v. *Commissaires d'écoles de St-Cyprien*, 4 Thémis, 49. Il en est de même, quant aux intérêts, d'une action portée en recouvrement du capital: *Wright* v. *Crain*, cour d'appel, R.J.Q., 7 B.R., 524.

Un jugement obtenu en pays étranger sur un billet promissoire, qui y a été consenti, a l'effet d'interrompre la prescription: *Almour* v. *Harris,* cour d'appel, M.L.R., 2 Q.B., 439.

Dans la cause de *Lapierre* v. *Drouin,* 41 C.S., 133, le juge Lemieux a décidé que la poursuite prise à l'étranger dans un délai raisonnable est une preuve de diligence et le jugement intervenu sur icelle est interruptif de prescription.

Quant à l'intervention, il a été jugé que lorsqu'un tiers intervient dans une poursuite, pour revendiquer comme lui appartenant la créance réclamée par le demandeur, son intervention doit être regardée comme une demande distincte, et si au moment de sa production la créance était prescrite, l'intervention doit être renvoyée, l'action du demandeur n'étant pas interruptive de prescription à l'égard de l'intervenant: *Moreau* v. *Dorion,* 13 R.L., 627.

On a décidé qu'une requête à la cour, demandant le paiement du montant d'une sentence arbitrale dans une expropriation municipale, est une demande judiciaire et interruptive de prescription des intérêts de cette créance: *Bissonnette* v. *Town of Farnham,* R.J.Q., 1 C.S., 108.

Le juge Pagnuelo a décidé que la cession de biens et le paiement d'un dividende aux créanciers sont interruptifs de prescription: *Desmarteau* v. *Darling,* R.J.Q., 12 C.S., 212. Voyez au même effet: *Boulet* v. *Métayer,* Langelier, J., R.J.Q., 23 C.S., 290.

Cependant, le juge Lemieux a jugé que la cession de biens n'interrompt pas la prescription, mais qu'il en est autrement de la production de la réclamation d'un créancier et du paiement d'un dividende par le curateur: *Carter* v. *McLean,* R.J.Q., 20 C.S., 395.

La demande en justice seule interrompt la prescription et on ne saurait donner cet effet à une requête pour

permission de poursuivre *in forma pauperis*. *Dupuis* v. *Canadian Pacific Ry. Co.*, Doherty, J., R.J.Q., 12 C.S., 193. Il en est de même de la requête prévue par la loi des accidents du travail. Dans la cause de *Ruffinen* v. *Quebec & Saint-Maurice Industrial Co.*, R.J.Q., 45 C.S., 400, le juge Cooke a décidé qu'elle n'interrompt pas la prescription, si l'action elle-même n'est pas signifiée dans l'année de la date de l'accident. Du reste, la demande ne comporte l'effet interruptif que lorsqu'elle a été signifiée au débiteur, et si, à ce moment, la prescription est acquise, il ne peut être question d'interruption. Même juge, *O'Connor* v. *Scanlan*, R.J.Q., 3 C.S., 112.

La cour de revision a décidé dans la cause de *Gauthier* v. *Charlebois*, R.J.Q., 35 C.S., 104, que la prescription négative est interrompue par une demande en justice en bonne et due forme et régulièrement signifiée au débiteur, et que si par suite de l'absence de ce dernier la signification est faite au moyen d'une sommation publiée deux fois dans les journaux, la signification ne sera complète et n'effectuera l'interruption de la prescription qu'à la seconde publication de l'avis de sommation. D'où il résulte qu'il n'y a pas d'interruption si le terme de la prescription est atteint entre la première et la seconde publication.

Pour que la demande en justice soit interruptive de prescription, certaines conditions sont requises. Le code indique ces conditions d'une manière plutôt négative, en privant certaines demandes judiciaires de l'effet interruptif.

Citons d'abord, avant de les commenter, les articles 2225 et 2226.

2225. "La demande formée devant un tribunal in-"compétent n'interrompt pas la prescription."

2226. "Si l'assignation ou la procédure est nulle "par défaut de forme;

"Si le demandeur se désiste de sa demande;

"S'il laisse obtenir péremption de l'instance;

"Ou si sa demande est rejetée:

"il n'y a pas d'interruption" (5).

Je vais expliquer brièvement ces causes d'inefficacité de la demande en justice pour interrompre la prescription.

(a) Incompétence du tribunal.

Il s'agit ici de l'incompétence *ratione materiae,* et non pas de l'incompétence *ratione personae.* Cette dernière incompétence, même lorsqu'elle est reconnue, n'entraîne pas le rejet de la demande, mais seulement son renvoi devant le tribunal compétent, de sorte que l'instance, nonobstant ce renvoi, suit son cours (6). Au contraire, l'incompétence *ratione materiae* du tribunal, alors même qu'elle ne serait pas prononcée, rend la demande impuissante à interrompre la prescription. Tout jugement que rendrait le juge incompétent serait nul de nullité radicale, et la demande intentée devant son tribunal, devra nécessairement être rejetée, même d'office, ce qui fait bien voir qu'elle ne saurait produire l'effet interromptif.

---

(5) L'article 2246 C.N. est justement la contre-partie de notre article 2225, car en France la citation en justice, même devant un juge incompétent, interrompt la prescription. Au contraire, l'article 2226 est presque la copie textuelle de l'article 2247 du code civil français.

(6) Il en aurait été autrement sous le code de procédure de 1867, car l'incompétence *ratione personae* faisait, sous ce code, renvoyer l'action du demandeur, sauf à se pourvoir.

J'ai dit qu'il en est autrement en France, même quand l'incompétence est *ratione materiae*. La raison qu'on en donne, c'est que la demande, nonobstant l'incompétence du juge, ne témoigne pas moins énergiquement de la volonté chez celui qui l'a formée de ne pas laisser périr son droit. Cette raison est sans valeur, car la volonté du créancier ou du propriétaire de ne pas laisser périr son droit ne suffit pas pour empêcher la prescription. Il faut, puisque la prescription est la peine de l'inaction, que cette volonté s'exprime par l'action du propriétaire ou du créancier, et que cette action soit accueillie par le tribunal où elle est portée, ce qui est impossible lorsque le tribunal est lui-même incompétent et qu'il devra nécessairement rejeter la demande.

Donc l'incompétence du tribunal, *ratione materiae,* rend ineffective, pour interrompre la prescription, la demande portée devant ce tribunal.

(b) La nullité de la procédure par défaut de forme.

Je crois que cette nullité doit être prononcée. Cela est vrai, sans aucun doute, quand le vice de forme ne constitue que ce que le code de procédure appelle une irrégularité, car cette irrégularité n'emporte nullité que lorsqu'il n'y est pas remédié, et le défaut du défendeur de l'invoquer, et partant de faire maintenir son exception à la forme, a l'effet de la couvrir. Cette cause d'inefficacité de la demande se confond donc avec celle qui découle du rejet de la procédure.

Cependant, je ne crois pas qu'il s'agisse ici des *irrégularités* de forme, mais plutôt des *nullités* de forme. Car la procédure peut être nulle parce qu'il lui manque une des conditions de forme essentielles pour son existence, sans que ce vice puisse être regardé comme une simple irrégularité. Dans ce cas, le plus souvent, la demande

sera renvoyée, mais si la procédure est un document tellement informe qu'elle ne puisse être regardée comme une demande en justice, ce serait absurde de lui reconnaître l'effet interruptif, même s'il n'y a pas eu de jugement de rejet.

(c) Le désistement de la demande.

Le désistement met fin à l'instance, tout en laissant subsister le droit d'action. Il remet de plein droit les choses au même état qu'elles auraient été si la demande ou procédure n'avait pas eu lieu (art. 277 C.P.C.). Il est donc évident que la demande judiciaire, dont le demandeur s'est désisté, ne peut interrompre la prescription, car les choses sont remises au même état que si elle n'avait pas été portée, et partant la prescription se trouve avoir couru pendant l'instance. Je ne crois pas qu'il faille que ce désistement ait été accepté par l'adversaire (7), car c'est le droit absolu d'une partie de se désister d'une procédure, et, partant, le consentement de l'adversaire est indifférent. Cependant, sauf lorsque le désistement est fait à l'audience, la partie adverse présente, il n'a d'effet à son égard qu'autant qu'il lui a été signifié (art. 276 C.P.C.). Cela me paraît entraîner la conséquence que le demandeur, qui n'a pas fait signifier le désistement qu'il avait produit, peut le retirer, tant du moins que le défendeur ne l'a pas accepté, et dans ce cas la demande se continuerait avec tout son effet interruptif.

(d) La péremption d'instance.

La péremption d'instance produit le même effet que le désistement, car elle n'éteint pas le droit d'action, mais seulement l'instance ou la procédure (art. 284 C.P.C.).

(7) M. Baudry-Lacantinerie, *Précis*, t. 3, n° 1642, est d'avis contraire, mais il faut remarquer qu'en France, le désistement est sans effet tant qu'il n'a pas été accepté par la partie adverse.

L'instance étant éteinte, il est évident qu'elle n'a pu interrompre la prescription. Bien entendu, il faut que cette péremption soit demandée par l'adversaire et accordée par le tribunal. Le seul fait que le demandeur a suspendu ses poursuites pendant deux ans, ou même pendant un délai plus long, ne l'empêchera pas de continuer ses procédures si son adversaire ne l'a pas devancé par une demande de péremption. On enseigne en France que l'effet interruptif peut ainsi durer pendant trente ans, à compter du dernier acte de procédure, si, pendant tout ce temps, l'adversaire ne demande pas la péremption (8).

(e) Le rejet de la demande.

Si ce rejet est la conséquence d'une nullité de forme, alors il y est pourvu par le premier alinéa de l'article 2226. Si ce rejet est prononcé par suite d'un plaidoyer au fond, il ne sera pas nécessaire de se demander si la demande a pu interrompre la prescription, car on opposera au demandeur une exception de chose jugée, faisant voir qu'il n'est pas propriétaire ou créancier. Toutefois, une simple irrégularité de procédure, en la distinguant d'une nullité de forme, peut entraîner le rejet de l'action, sauf à se pourvoir, et alors cette action n'aura pas interrompu la prescription.

On peut supposer d'autres cas. Ainsi, une femme mariée intente une action sans l'autorisation de son mari. L'instance est nulle, mais le droit d'action existe toujours. Cette instance aura été sans effet sur la prescription et cette prescription ne pourra être interrompue que par une nouvelle demande intentée, s'il en est encore temps, avec l'autorisation maritale.

De même la demande par l'un des créanciers solidaires interrompt la prescription à l'égard des autres créanciers. Si cette demande est rejetée, le débiteur ne

(8) Baudry-Lacantinerie, *Prescription*, n° 503.

pourra opposer l'exception de chose jugée à ceux-ci, mais sa prescription du droit d'action n'aura pas été interrompue (9).

2° **De la reconnaissance du débiteur ou du possesseur, ou sa renonciation au bénéfice du temps écoulé.** — Cette reconnaissance, ou cette renonciation, comme la demande en justice, constitue une interruption civile. C'est ce que déclare l'article 2227.

2227. "La prescription est interrompue civilement "par la renonciation au bénéfice du temps écoulé et par "la reconnaissance que le possesseur ou le débiteur fait "du droit de celui contre lequel il prescrivait" (10).

Je n'ai pas besoin d'expliquer longuement la renonciation au bénéfice du temps écoulé. Nous avons vu que la renonciation à la prescription acquise exige la capacité d'aliéner (art. 2186), mais que la capacité d'administrer suffit pour la renonciation au bénéfice du temps écoulé (11).

L'effet de cette renonciation est de faire recommencer la prescription. La personne qui renonce au bénéfice du temps écoulé ne reconnaît pas nécessairement le droit de celui contre qui elle prescrivait, et elle peut contester ce droit quand on l'invoquera contre elle, ce qui n'est pas

(9) Baudry-Lacantinerie, *Prescription,* n° 504.

(10) L'article 2248 du code Napoléon ne mentionne pas la renonciation au bénéfice du temps écoulé; à cette différence près, notre article en est la copie textuelle. Il est presqu'inutile d'ajouter qu'on peut renoncer, en France, au bénéfice du temps écoulé, hypothèse que l'on distingue de celle de la renonciation d'avance à la prescription. Comp. Baudry-Lacantinerie, *Prescription,* n° 93.

(11) Supra, p. 342. Voy. aussi Baudry-Lacantinerie, *Prescription,* n° 95.

le cas de la reconnaissance du droit qui constitue un aveu opposable à l'avenir à celui dont elle émane.

La reconnaissance du droit interrompt la prescription, car celui qui la fait ne peut se prévaloir de sa possession antérieure, ni de l'inaction du créancier ou du propriétaire. Elle met fin aussi à la bonne foi et partant rend impossible désormais la prescription de dix ans avec titre et bonne foi (12). Elle rendra aussi la possession précaire et inutile à la prescription, car elle comportera la reconnaissance d'un domaine supérieur (art. 2203). Ceci n'est entièrement vrai qu'à l'égard de la prescription acquisitive, car, en matière de prescription libératoire, par exemple dans le cas d'une servitude, dont on peut se libérer par prescription, ou de toute créance qui est susceptible de s'éteindre par prescription, l'inaction du créancier, après la reconnaissance, peut lui faire perdre son droit si cette inaction a duré pendant la période requise pour la prescription.

Tout aveu d'une dette interrompt la prescription de cette dette, sans qu'il y ait à distinguer entre l'aveu judiciaire et l'aveu extraordinaire. Même l'aveu intervenu dans une instance qui serait par elle-même inefficace pour interrompre la prescription, opérera interruption, malgré que cette instance ait été déclarée périmée ou ait été renvoyée. C'est ce que décrète le deuxième alinéa de l'article 2265 en ces termes:

"L'aveu judiciaire opère interruption, même dans "une instance déclarée périmée ou autrement inefficace "pour avoir seule cet effet; mais la prescription qui re-"commence n'est pas pour cela prolongée."

---

(12) Par cela seul que la reconnaissance du droit est interruptive de prescription, la prescription de dix ans en faveur des tiers acquéreurs est désormais impossible (art. 2255).

La déclaration de l'article 2265 que la prescription qui recommence n'est pas prolongée, ne s'appliquerait pas à la prescription de dix ans avec titre et bonne foi. Voy. l'art. 2255.

La reconnaissance du droit du créancier ou du propriétaire est un acte unilatéral. Elle n'exige donc pas l'acceptation du créancier ou du propriétaire (13). Elle peut naturellement être faite dans une convention, mais elle résulterait également d'une lettre du possessur ou du débiteur, demandant, par exemple, un bail du terrain possédé ou un délai pour le paiement de la dette. En principe, elle ne peut être rétractée, si elle a été faite librement et sans erreur.

On enseigne que lorsqu'il s'agit de la prescription acquisitive ou de l'extinction d'un droit réel, tel qu'une servitude, la reconnaissance exige la capacité de disposer du droit, mais que s'il est question de la prescription extinctive de droits personnels, la capacité d'administrer le patrimoine grevé de l'obligation suffit, et, partant, que la femme mariée séparée de biens, le mineur émancipé ou le tuteur du mineur émancipé peuvent, par leur reconnaissance de la dette, en interrompre la prescription (14). Cela paraît assez indiscutable, car le paiement partiel de la dette faite par ces personnes — et ce paiement constitue une reconnaissance tacite — aurait un effet interruptif. Pourquoi n'en serait-il pas de même de la reconnaissance expresse, comme la promesse de payer?

Ce que je viens de dire fait voir que la reconnaissance peut être expresse ou tacite. Le plus souvent, dans la pratique, on invoquera contre le débiteur une reconnaissance tacite, soit, par exemple, un paiement partiel ou le paiement des intérêts.

---

(13) Ainsi décidé par le juge Cimon, dans la cause de *Renouf* v. *Côté*, 7 R. de J., 416.

(14) Baudry-Lacantinerie, *Prescription*, nos 533 et suiv.

La preuve de la reconnaissance se fera conformément au droit commun, en observant toutefois, que lorsqu'il s'agit de matières commerciales excédant cinquante piastres, on donnera effet à l'article 1235 que j'ai pleinement expliqué ailleurs (15).

Il y a une assez abondante jurisprudence sur l'article 2227. Je citerai les arrêts qui me paraissent les plus importants,, mais non pas ceux qui ne font qu'affirmer la règle de notre article. Quant à l'effet interruptif de paiements partiels, ou du paiement des intérêts d'un capital, on trouve naturellement un grand nombre de décisions. Souvent il s'agit de la preuve de la reconnaissance et du paiement partiel, et j'ai étudié cette question en mon sixième volume. Il n'est pas nécessaire d'y revenir. Voici cependant quelques arrêts qui sont intéressants à connaître.

Les entrées de paiements dans un livre par le créancier, ne prouvent pas l'interruption de prescription: *Legault* v. *Viau*, Torrance, J., 14 L.C.J., 56. On en a jugé de même à l'égard de l'endossement de paiements partiels sur un billet, à moins que l'entrée ne fût faite par le débiteur et signée par les deux parties: *Caron* v. *Cloutier*, Stuart, J., 3 Q.L.R., 230 (16).

On a jugé souvent que les courtes prescriptions des articles 2250, 2260, 2261 et 2262 peuvent être interrompues et qu'on peut y renoncer: *Wilson* v. *Demers*, cour d'appel, 1 R.C., 235 (17); *Walker* v. *Street*, même cour, 21 L.C.J., 29.

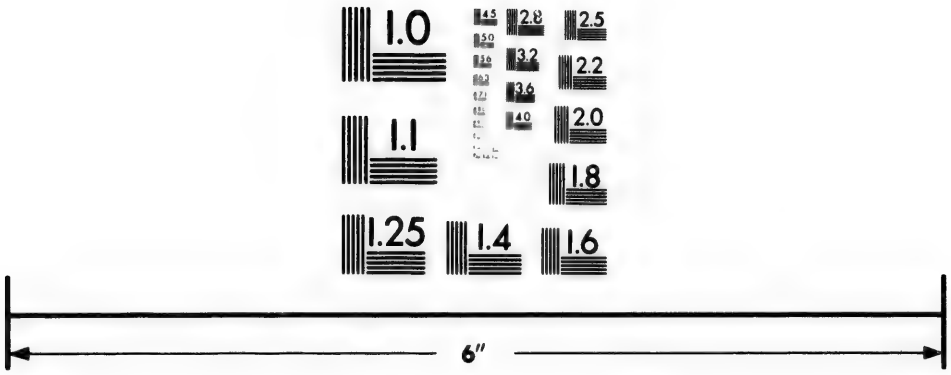
---

(15) Voy. mon tome 6, p. 87.

(16) Le tribunal a invoqué l'art. 1229 du code que j'ai expliqué ailleurs.

(17) D'après ce recueil, on paraît avoir jugé en cette cause, qui origina avant le code, que l'impossibilité où le créancier d'un billet s'est trouvé de poursuivre son débiteur, est une cause d'interruption de la prescription. L'impossibilité d'agir, dans les

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

2.8
2.5
3.2
3.6
2.2
4.0
2.0
1.8
1.1
1.0

Le juge Mousseau a décidé, dans une cause de *Cushing* v. *Burns*, 9 L.N., 282, que des paiements en acompte d'un compte courant sont interruptifs de prescription.

Remarquons toutefois que dans la cause de *McGreevy* v. *McGreevy*, 17 Q.L.R., 278, il a été jugé que pour que le paiement partiel puisse interrompre la prescription d'une dette, il faut qu'il soit fait spécialement en acompte de cette dette, et qu'un débiteur qui doit simultanément un compte courant et des billets promissoires, n'interrompt pas la prescription du compte en soldant les billets.

Dans une cause de *Bell* v. *Hartford Fire Insurance Co.*, 1 L.N., 100, le juge Dunkin a jugé que des offres non acceptées, faites par une compagnie d'assurance en règlement de la perte causée par un incendie, n'interrompent pas la prescription d'un an sous les conditions de la police. L'arrêt peut s'expliquer, étant donnés les termes de la police, mais en principe des offres non conditionnelles, comportant une reconnaissance de la dette, seraient interruptives de la prescription. Quand l'offre est conditionnelle, et est faite à titre de transaction, et qu'elle n'est pas acceptée, elle ne doit pas être regardée comme une reconnaissance de la dette ayant l'effet d'interrompre la prescription: *McGreevy* v. *McGreevy*, 17 Q.L.R., 278.

La mention d'une dette par un débiteur dans l'inventaire de la succession de son auteur, est une reconnaissance de cette dette et interrompt la prescription: *Christin* v. *Archambault*, M.L.R., 2 S.C., 391. La cour d'appel a cependant jugé, dans une cause de *Hagar* v. *Seath*, M.L.R., 6 Q.B., 394, que l'entrée d'une créance dans le bilan d'un failli, lorsque le créancier soutient que

---

cas où on peut s'en prévaloir, est une cause de suspension et non d'interruption de la prescription. Il faut cependant ajouter que les courtes prescriptions courent contre les incapables en faveur desquels la suspension de la prescription a été admise (art. 2269).

le failli n'est pas son débiteur, n'a pas l'effet d'interrompre la prescription.

Je dois ajouter que la cour d'appel dans la cause de *la Banque d'Hochelaga* v. *Richard,* R.J.Q., 18 B.R., 252, a jugé que le paiement d'un dividende par le curateur à une cession de biens, sur une créance ayant pour cause des billets à ordre, en interrompt la prescription, et que la preuve de ce paiement peut être faite sans écrit signé du débiteur, par la production d'extraits des livres du curateur, les procédures qui y sont consignées étant judiciaires et authentiques.

La cour de revision a rendu une décision semblable dans la cause de *Caverhill* v. *Prévost,* R.J.Q., 32 C.S., 81.

Les pourparlers ou arrangements, ou projets d'arrangements entre les parties, ont l'effet interruptif, s'ils sont légalement établis: Mathieu, J., *Armstrong* v. *Trudel,* 6 L.N., 162. On peut dire, toutefois, qu'il n'en serait ainsi que si évidemment le débiteur y a reconnu l'existence de sa dette, car le plus souvent ces pourparlers ou projets d'arrangement sont inefficaces, s'ils n'aboutissent pas à une entente entre les parties, et on les fait généralement sans préjudice à ses droits et recours.

Le juge Dorion a décidé, dans une cause de *Quebec and Lake St. John Ry. Co.* v. *Forgues,* R.J.Q., 24 B.R., 538, que les paiements faits par le chef d'industrie à l'ouvrier, victime d'un accident à l'occasion de son travail, impliquent une reconnaissance de la dette en principe, et interrompent la prescription de l'action en recouvrement des indemnités prévues à la loi des accidents du travail, sans qu'il y ait lieu de considérer si le patron n'a entendu admettre qu'une incapacité temporaire, au lieu d'une incapacité permanente, les recours dans les deux cas faisant l'objet d'une seule et même action.

Dans une cause de *Mayer* v. *Léveillé,* M.L.R., 3 S.C., 190, le juge Papineau a trouvé une reconnaissance d'une

dette de pension dans le fait que le débiteur avait légué une certaine somme à son créancier pour payer cette dette.

Les crédits donnés par un créancier et invoqués par le débiteur lui-même, interrompent la prescription: *Brodeur* v. *Collette*, cour de revision, M.L.R., 7 S.C., 461.

Le fait d'offrir en règlement d'un billet une somme moindre, constitue une interruption de prescription, mais la reconnaissance du débiteur que le capital est dû, n'interrompt pas la prescription des intérêts: Pagnuelo, J., *Farrell* v. *Brand*, M.L.R., 7 S.C., 402.

La confection, par un associé après la dissolution d'une société, d'une liste des créanciers de cette société, la remise de cette liste à l'autre associé, et l'engagement subséquent de ce dernier de payer toutes les dettes légitimes de la société, constituent une reconnaissance de la dette due à un créancier dont le nom est porté sur cette liste: cour d'appel, *Naud* v. *Portelance*, 17 Q.L.R., 133.

La prescription d'un billet est interrompue par un arrangement par lequel le créancier consent à remettre la demande de paiement jusqu'à l'avènement d'une certaine condition: cour de revision, *Guy* v. *Paré*, R.J.Q., 1 C.S., 443.

La compensation opérée à la connaissance et du consentement du débiteur, interrompt la prescription comme le ferait un paiement partiel: conseil privé, *Forget* v. *Ostigny*, 1895 A.C., 318.

Il a cependant été jugé que la compensation légale, s'opérant par le seul effet de la loi, et sans le concours des parties et même à leur insu, n'est pas un acte du débiteur qui comporte une reconnaissance présumée de la dette qu'elle n'éteint que pour partie: cour de revision, *McGreevy* v. *McGreevy*, 17 Q.L.R., 278 (18).

---

(18) Voy., en ce sens, Baudry-Lacantinerie, n° 530.

La renonciation à la prescription acquise ne peut être faite que par le débiteur et doit renfermer les conditions d'une obligation nouvelle, mais la reconnaissance de la dette, n'ayant que l'effet d'interrompre la prescription, peut être faite par le débiteur ou son représentant: cour d'appel, *Miliken* v. *Booth,* R.J.Q., 3 B.R., 158.

Le fait par le débiteur, qui a donné un gage à son créancier, de laisser ce gage en la possession de ce dernier, constitue une reconnaissance constante et incessante de la dette et en interrompt la prescription, tant que le créancier conserve la possession du gage: cour de revision, *La Banque du Peuple* v. *Huot,* R.J.Q., 12 C.S., 370.

Dans une cause de *Boucher* v. *Morrison,* R.J.Q., 20 C.S., 151, l'auteur du demandeur avait fait une donation au défendeur, pour témoigner sa profonde reconnaissance pour les services qu'il lui avait rendus et qu'il lui rendait tous les jours. Cette donation fut annulée pour le motif qu'elle constituait une donation à cause de mort. Le défendeur rendit alors compte de la somme qu'il avait reçue des exécuteurs testamentaires de la donatrice, en exécution de la donation, mais opposa en compensation un montant plus élevé qui lui était dû pour honoraires d'avocat et frais d'agence. La cour de revision jugea que, bien que la donation eût été annulée, la prescription du compte du défendeur avait été interrompue par la reconnaissance et la promesse de payer que comportait la donation, et avait été suspendue jusqu'au décès de la donatrice, le défendeur ne pouvant, avant ce temps, réclamer le prix de ses services; et que, de plus, la prescription avait été interrompue par le paiement fait par les exécuteurs testamentaires de la donatrice.

Le juge DeLorimier a décidé, dans une cause de *Munn* v. *Giguère,* 8 R. de J., 89, que la déclaration faite par le débiteur à son créancier que s'il avait réellement reçu les marchandises que ce dernier prétendait lui avoir

vendues, il en payerait le prix, constitue une interruption de prescription.

Il y a une décision d'espèce assez intéressante, rendue par le juge Routhier, dans une cause de *Dufour* v. *Dufour,* 10 L.N., 309, où il s'agissait de l'effet interruptif de déclarations par le possesseur quant à sa possession. Il suffira d'y renvoyer le lecteur.

§ III. Des effets de l'interruption.

On peut envisager ces effets à l'égard de la prescription elle-même, ou quant aux personnes qui pourraient profiter de l'interruption ou contre lesquelles on pourrait l'invoquer.

1° Effets de l'interruption à l'égard de la prescription elle-même.

Il est facile de déterminer ces effets. L'interruption n'agit que sur le passé et ne produit pas, du moins comme règle générale, d'effet sur l'avenir. Par exception, et quand il s'agit de la reconnaissance (19), par le possesseur, du domaine supérieur de celui contre qui il prescrivait, la possession, comme je l'ai déjà dit, deviendra précaire et la prescription sera désormais impossible sans une interversion de titre.

Mais la règle, et je ne connais que l'exception que j'ai indiquée, c'est que la prescription peut immédiatement recommencer, et elle s'accomplira par une nouvelle inaction du débiteur ou du propriétaire pendant le temps requis pour la prescription, qui peut très bien être un temps plus long que celui qui aurait suffi avant l'interruption, comme dans le cas de la prescription de dix ans en faveur des tiers acquéreurs (art. 2255).

---

(19) Cette reconnaissance peut résulter d'un acte volontaire ou d'un jugement reconnaissant le domaine supérieur du propriétaire.

Il convient de citer ici l'article 2264 dont la disposition aurait dû se trouver en cette section.

2264. "Après la renonciation ou l'interruption, ex-"cepté quant à la prescription de dix ans en faveur des "tiers, la prescription recommence à courir par le même "temps qu'auparavant, s'il n'y a novation, sauf ce qui est "contenu en l'article qui suit."

La réserve que fait cet article est quant à la prescription des jugements qui est de trente ans.

La novation n'est guère une exception à cette règle, car elle éteint l'obligation primitive et lui substitue une autre obligation. Et il est possible que cette nouvelle obligation soit sujette à une prescription plus longue ou plus courte que l'ancienne. Comme exemple, on peut citer le cas d'un billet qu'on substitue, au moyen d'une véritable novation, à une obligation consentie pour prêt d'argent.

Le juge Larue a décidé, dans une cause de *Rioux* v. *Bouliane*, R.J.Q., 29 C.S., 448, que la reconnaissance par acte authentique d'une dette prescriptible par cinq ans, avec constitution d'hypothèque pour en garantir le remboursement, n'opère pas novation, et que, par suite, la prescription de la dette est acquise par un nouveau laps de cinq ans à compter de la passation de cet acte.

Pour compléter l'intelligence de cette règle, il faut distinguer les différentes espèces d'interruption.

A. **L'interruption naturelle.** — S'il s'agit de la prescription acquisitive, comme l'interruption résulte de la perte de la possession, la prescription ne pourra recommencer qu'après que celui au profit de qui elle courait aura recouvré cette possession. S'il s'agit de la prescription extinctive d'un droit réel, soit d'une servitude, la prescription recommencera à compter de l'acte même qui

a interrompu la prescription. Ainsi, le créancier d'un droit de passage, après plusieurs années de non-usage, s'est servi de ce passage. La prescription recommencera à courir à compter de cet acte du créancier.

B. **L'interruption civile.** — Cette interruption résulte soit d'une demande en justice, soit de la reconnaissance du droit, soit de la renonciation au bénéfice du temps écoulé.

Lorsqu'il y a eu demande en justice — et nous avons vu quels actes de procédure judiciaire sont équivalents à la demande en justice — la prescription est interrompue pendant toute la durée de la demande. C'est ce que le droit romain exprimait par la maxime : *actiones quae tempore pereunt, semel inclusae in judicio salvae permanent.* Si cette demande prend fin par la péremption d'instance, par le désistement, par la discontinuation de poursuites pendant trente ans, enfin par un jugement de rejet, la demande est anéantie rétroactivement et il n'y a jamais eu d'interruption. Lorsque, au contraire, la demande a été accueillie par un jugement de condamnation, l'action qui résulte de ce jugement, l'*actio judicati* ne se prescrira que par trente ans (art. 2265). Lorsqu'il s'agit de la saisie pratiquée en vertu d'un jugement, le dernier acte de procédure sur cette saisie marquera le temps à compter duquel la prescription pourra recommencer à courir.

Dans la cause de *Bernard* v. *Carbonneau*, R.J.Q., 15 B.R., 329, la cour d'appel a jugé que la distraction de dépens est un jugement en faveur du procureur, et partant un titre à ses frais qui n'est prescriptible que par trente ans et qui vaut tant à l'encontre de la partie condamnée, que de celui dont elle n'est que le prête-nom.

Je vais immédiatement citer le premier alinéa de l'article 2265 qui ne se trouve guère à sa place dans la section V du chapitre V de ce titre.

"La poursuite non déclarée périmée et la condamna-
"tion en justice, forment un titre qui ne se prescrit que
"par trente ans, quoique ce qui en fait le sujet soit plus
"tôt prescriptible."

Il va sans dire que celui qui a obtenu le jugement, et qui veut conserver son recours au delà des trente jours, peut en interrompre la prescription par des procédures en exécution du jugement ou simplement par une action en interruption de prescription.

La reconnaissance du droit — et il en est de même de la renonciation au bénéfice du temps écoulé — interrompt la prescription qui, sauf le cas expliqué plus haut où la prescription est désormais impossible, recommencera à compter de cette reconnaissance si le créancier du droit demeure dans l'inaction.

Il y a deux règles célèbres qu'il convient de rappeler ici.

La première, c'est que la prescription ne s'étend pas d'une chose à une autre chose, ni d'une quantité à une autre quantité. *Non fit interruptio de re ad rem, nec de quantitate ad quantitatem.*

Ainsi, je possède un champ et je me laisse enlever pendant l'an et jour une partie distincte de ce champ, tout en conservant la possession du restant. La prescription sera bien interrompue quant à la partie du champ qu'on m'a enlevée, mais les effets de cette interruption ne s'étendront pas à l'autre portion de ce même champ que je n'ai point cessé de posséder.

De même, je dois au même créancier deux dettes distinctes, peu importe qu'elles proviennent de la même cause ou de causes différentes. L'interruption de la prescription de l'une de ces dettes n'affectera pas la prescription de l'autre. On n'appliquera cependant pas cette règle quand l'acte interruptif se produit à l'égard des in-

térêts d'une dette, ou bien à l'égard du capital. Dans ce cas, l'interruption a lieu quant au capital comme à l'égard des intérêts, car les deux sont implicitement compris dans un acte interruptif qui se produit au sujet soit du capital, soit des intérêts (20).

La seconde règle, c'est que les effets de l'interruption ne s'étendent pas d'une personne à une autre personne. *De persona ad personam non fit interruptio civilis* (21). L'interruption naturelle, au contraire, est d'un effet absolu, car le possessur qui a perdu la possession pendant l'an et jour, ne peut invoquer son ancienne possession contre qui que ce soit, pas plus contre le véritable propriétaire, que contre celui qui l'a dépossédé. L'interruption civile, à l'inverse, est personnelle. Ainsi, l'un de plusieurs cohéritiers, créanciers ou débiteurs d'une dette divisible, fait un acte interruptif; l'interruption est personnelle et ne s'étendra pas aux autres cohéritiers. Je me contente d'énoncer cette règle de l'effet purement relatif de l'interruption civile, qui, nous allons le voir, comporte des exceptions.

Ce sont ces exceptions, qui nous aideront à bien comprendre la règle, que je vais maintenant expliquer brièvement.

---

(20) Remarquons toutefois que la reconnaissance que le capital est dû n'emporte pas nécessairement reconnaissance que quelques versements d'intérêts ne sont pas prescrits. Voy. la cause de *Farrell* v. *Brand, supra,* p. 432.

(21) Nous verrons cependant qu'il est question de l'interruption naturelle au dernier alinéa de l'article 2231, mais il s'agit là moins de l'interruption naturelle, que de la possession qui peut la rendre inefficace.

2° Effets de l'interruption quant à la caution et au débiteur principal.

Le code distingue entre l'interruption et la renonciation à la prescription acquise.

Quand il s'agit de l'interruption — et la loi n'envisage ici, je l'ai dit, que l'interruption civile — il importe peu que l'interruption provienne du chef du débiteur principal ou du chef de la caution, car l'interruption existe à l'égard de l'un et de l'autre.

C'est ce que porte l'article 2228 en ces termes:

2228. "La demande en justice contre le débiteur "principal, ou sa reconnaissance, interrompt la prescrip-"tion quant à la caution. Les mêmes actes interruptifs "contre ou par la caution opèrent l'interruption contre le "débiteur principal" (22).

Cet article énonce une première exception à la règle que les effets de l'interruption civile ne s'étendent pas d'une personne à l'autre. L'idée qui motive le législateur est probablement que le créancier a démontré, par ses actes interruptifs dirigés contre le débiteur principal ou contre la caution, qu'il entend maintenir sa créance à l'égard de l'un et de l'autre. Toutefois, la caution pourrait être déchargée sans que le débiteur principal le fût, et bien que l'inverse de cette proposition soit impossible à admettre, il eût mieux valu, peut-être, ne pas faire ex-

---

(22) L'article 2250 du code Napoléon ne contient que la première partie de cet article, et on se refuse d'étendre au débiteur principal, l'effet de l'interruption, lorsqu'elle ne se produit qu'à l'égard de la caution. Notre article applique la même règle dans les deux cas, de sorte qu'il y a réciprocité complète.

ception à la règle dont le champ d'application, nous le verrons, est fort restreint. Quoi qu'il en soit, notre code permet au créancier de conserver son recours complet en interrompant la prescription soit à l'égard du débiteur principal, soit à l'égard de la caution.

Cependant, quand il s'agit de la prescription acquise, la renonciation à cette prescription par un débiteur ne peut affecter les droits acquis de ses codébiteurs, de ses cautions ou des tiers. L'article 2229, qui ne fait qu'appliquer à un cas particulier le principe général de l'article 2187, dit que "la renonciation à la prescription ac-"quise ne préjudicie pas aux codébiteurs, à la caution, ni "aux tiers" (23). La prescription acquise constitue un droit chez celui qui en profite, et il ne peut être privé de ce droit par l'acte d'un autre, quels que fussent ses rapports avec ce dernier pendant que la prescription courait. Bien que l'article 2229 ne le dise pas, il ne me paraît certain que la renonciation, par la caution, à la prescription acquise ne ferait pas revivre la dette du débiteur principal. Il sémble même impossible que la caution puisse, par sa simple renonciation à la prescription, se trouver obligée comme caution, car son obligation est accessoire et ne peut exister lorsque l'obligation principale est éteinte. On interpréterait peut-être une telle renonciation par la caution comme une promesse d'indemniser le créancier de la perte de sa créance, et sans aller jusqu'à dire qu'une telle promesse serait impossible juridiquement, la logique me paraît entraîner la conséquence que lorsque la dette du débiteur principal est éteinte, toutes les renonciations du monde faites par la caution ne pourraient faire revivre l'obligation accessoire du cautionnement.

---

(23) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

Dans la cause de *Les Commissaires d'écoles de St-Henri* v. *Desmarteau,* 6 L.N., 82, la cour de revision a jugé que le créancier hypothécaire peut invoquer la prescription de taxes municipales acquise par son débiteur, malgré la renonciation de ce dernier.

3° Effets de l'interruption quant aux créanciers.

Ici nous nous trouvons tantôt dans la règle et tantôt dans une nouvelle exception. Il convient de citer tout d'abord l'article 2230 qui suppose plusieurs cas.

2230. "Tout acte qui interrompt la prescription à "l'égard de l'un des créanciers solidaires, profite aux "autres.

"Lorsque l'obligation est indivisible, les actes inter-"ruptifs à l'égard d'une partie seulement des héritiers "d'un créancier, interrompent la prescription en faveur "des autres cohéritiers.

"Si l'obligation est divisible, quand même la créance "serait hypothécaire, les actes interruptifs en faveur "d'une partie seulement des mêmes héritiers ne profitent "pas aux autres cohéritiers. Dans le même cas, ces actes "ne profitent aux autres créanciers solidaires que pour la "part des héritiers à l'égard desquels les mêmes actes ont "eu lieu. Pour que l'interruption profite en ce cas pour le "tout à l'égard des autres créanciers solidaires, il faut que "les actes interruptifs aient eu lieu à l'égard de tous les "héritiers du créancier décédé" (24).

Le code distingue selon que l'obligation est solidaire ou non, et selon qu'elle est indivisible ou divisible.

---

(24) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

La règle que l'interruption ne s'étend pas d'une personne à une autre s'applique pleinement lorsque l'obligation n'est ni solidaire ni indivisible, et le législateur me semble avoir rédigé notre article de manière à rendre sa pensée assez confuse, car il n'énonce pas cette règle qui est élémentaire.

Disons donc d'abord, et comme point de départ, que si la dette n'est ni indivisible ni solidaire, l'un des créanciers ne profitera pas des actes interruptifs faits par un autre créancier. Ainsi, deux personnes sont conjointement, mais non solidairement, créanciers de la somme de $1,000.00. Réellement chacun d'eux a une créance de $500.00, car la dette tout entière se divise entre eux. Si alors l'un de ces créanciers poursuit le débiteur pour sa part de la dette, il interrompra la prescription pour cette part, mais cette interruption ne profitera pas à l'autre créancier. C'est le premier cas.

Le second cas est celui où les créanciers sont solidaires, chacun d'eux étant alors créancier du tout. La loi suppose que ces créanciers se donnent un mandat réciproque de conserver la créance, et si l'un de ces créanciers interrompt la prescription, cette interruption profitera aux autres créanciers solidaires. C'est ce cas qu'envisage le premier alinéa de l'article 2230.

Le troisième cas est celui où la dette est indivisible. Le paiement ne peut donc s'en faire par parties. Ainsi, un entrepreneur s'engage en faveur de deux personnes à leur construire une maison. J'appliquerai ici la même solution qu'au deuxième cas. L'article 2230 ne prévoit pas cette hypothèse et ne s'occupe de l'indivisibilité de l'obligation que pour discuter l'effet de l'interruption qui procède de l'un des héritiers du créancier.

Je vais maintenant envisager le cas où le créancier non payé est mort laissant plusieurs héritiers.

Comme quatrième cas, je suppose que l'un de plusieurs créanciers solidaires laisse plusieurs héritiers. Tous ensemble, ces héritiers représentent leur auteur et peuvent exercer le droit que lui conférait la solidarité. Donc, si tous ensemble ils accomplissent un acte interruptif, l'interruption profite aux autres créanciers solidaires. Si, au contraire, l'acte interruptif procède de l'un des héritiers du créancier solidaire décédé, comme cet héritier n'est pas créancier du tout, mais seulement d'une part de la créance, les autres créanciers ne profiteront de l'interruption que pour la part de cet héritier. Ce quatrième cas est mentionné par l'article 2230.

Le cinquième cas est également mentionné par cet article. C'est celui où l'obligation est indivisible et où le créancier (25) est décédé laissant plusieurs héritiers. Dans ce cas, chacun de ceux-ci peut exiger en totalité l'exécution de l'obligation (art. 1129). Donc, un fait interruptif procédant de l'un des cohéritiers profitera aux autres cohéritiers, ou bien aux autres créanciers de l'obligation indivisible, si elle a été contractée en faveur de plusieurs personnes. Cette dernière conséquence n'est pas prévue par notre article, mais elle découle des principes de l'indivisibilité.

Comme sixième cas, également mentionné par l'article 2230, supposons que l'obligation est divisible et que le créancier a laissé plusieurs héritiers. Alors, quand même la dette serait assurée par une hypothèque, l'interruption qui procède de l'un des cohéritiers ne profite qu'à ce dernier. C'est la même solution qu'au premier cas mentionné plus haut, car la situation est la même que la dette divisible ait été contractée en faveur

---

(25) Ou l'un des créanciers, car l'indivisibilité de la dette s'oppose à ce qu'il puisse y avoir exécution partielle.

de plusieurs créanciers non solidaires, ou qu'elle soit due à un seul créancier et que ce créancier soit mort laissant plusieurs héritiers.

On voit donc que dans quelques cas on applique la règle que les effets de l'interruption ne s'étendent pas d'une personne à une autre, comme lorsqu'il s'agit d'une dette divisible, et d'autres fois, par exception, ces effets se communiquent d'un créancier à un autre créancier, comme le cas de créanciers solidaires. Que ces exceptions soient toutes logiques, le point est discutable, mais la théorie classique du mandat, qui est censé exister lorsque l'obligation est solidaire ou indivisible, mais non pas dans les autres cas, fournit probablement une explication raisonnable, sinon absolument satisfaisante.

Pour revenir pour un instant à la règle que l'interruption ne s'étend pas d'une chose à une autre chose, ni d'une quantité à une autre quantité, je puis dire que cette règle a été appliquée dans la cause de *Bisson* v. *Michaud*, 12 L.C.R., 214, antérieure au code, où il s'agissait de l'interruption quant à une partie d'un douaire, et on a jugé que les effets de cette interruption ne s'étendaient pas aux autres parties de ce douaire qu'on n'avait pas réclamées.

4° Effets de l'interruption quant aux débiteurs.

Il s'agit encore ici de la règle que les effets de l'interruption civile ne s'étendent pas d'une personne à une autre et des nombreuses exceptions que cette règle comporte. L'article 2231 est le pendant de l'article 2230, sauf son dernier alinéa qui parle de l'interruption naturelle et qui est un hors-d'oeuvre ici. Cet article est en ces termes:

2231. "Tout acte qui interrompt la prescription "contre l'un des débiteurs solidaires, l'interrompt contre "tous.

"Les actes interruptifs contre l'un des héritiers d'un "débiteur, interrompent la prescription à l'égard des "autres cohéritiers et des codébiteurs solidaires, lorsque "l'obligation est indivisible.

"Si l'obligation est divisible, quand même la créance "serait hypothécaire, la demande en justice contre l'un "des héritiers d'un débiteur solidaire, ou sa reconnais-"sance, n'interrompt pas la prescription à l'égard des "autres cohéritiers; sans préjudice au créancier d'exercer "l'hypothèque en temps utile sur la totalité de l'immeuble "affecté, pour la partie de la dette à laquelle il a conservé "son droit.

"Dans le même cas, ces actes ne l'interrompent à "l'égard des codébiteurs solidaires que pour la part de "l'héritier appelé en justice ou ayant reconnu le droit. "Pour qu'en ce cas l'interruption ait lieu pour le tout à "l'égard des codébiteurs solidaires, il faut que la demande "en justice ou la reconnaissance ait lieu par rapport à "tous les héritiers du débiteur décédé.

"Les actes interruptifs à l'encontre du débiteur n'in-"terrompent pas la prescription par le tiers détenteur de "l'immeuble affecté d'une charge ou hypothèque; ils "le concernent en ce sens qu'ils empêchent l'extinction "par prescription de la créance à laquelle l'hypothèque "est attachée.

"Ces actes contre les détenteurs d'autres immeubles "ou d'autres portions d'un même immeuble, ne nuisent "pas au détenteur divis à l'égard duquel ils n'ont pas "eu lieu.

"Faits à l'égard d'un détenteur indivis, ils interrom-"pent la prescription à l'égard de ses codétenteurs.

"En fait d'interruption naturelle, il suffit néanmoins "que l'un des possesseurs indivis ou l'un de leurs héritiers

"ait conservé la possession utile du tout pour en conser-
"ver l'avantage aux autres" (26).

Je vais expliquer cet article, comme j'ai expliqué l'article qui précède, en indiquant les différents cas qui peuvent se présenter et la solution dans chaque cas.

Premier cas. La dette n'est ni solidaire ni indivisible. Il y a alors réellement autant de dettes distinctes qu'il y a de débiteurs, et le principe que les effets de l'interruption ne s'étendent pas d'une chose à l'autre, ni d'une personne à une autre personne, s'applique pleinement. Ce cas n'est pas mentionné par l'article 2231.

Deuxième cas. La dette est due solidairement par plusieurs personnes. Alors, l'interruption à l'égard de l'un des débiteurs a son effet quant à tous.

Troisième cas. L'obligation est indivisible. J'applique ici la même solution que lorsque la dette est solidaire, et le créancier qui interrompt la prescription quant à un débiteur l'interrompt vis-à-vis de tous, car chaque débiteur est tenu pour le total de l'obligation (art. 1126). L'article 2231 ne prévoit pas ce cas, et, comme l'article 2230, ne parle de l'indivisibilité que quant aux héritiers du débiteur.

Quatrième cas. Le débiteur solidaire est décédé laissant plusieurs héritiers. Alors, pour que les effets de l'interruption s'étendent aux codébiteurs solidaires du défunt, il faut qu'elle se soit faite à l'égard de tous les héritiers de ce dernier. Si elle n'a lieu qu'à l'égard d'un seul héritier, les autres héritiers n'en sont pas affectés, et

---

(26) Il est difficile de comparer ce long article à l'article 2249 du code français, où il n'est question que des débiteurs solidaires ou des héritiers de l'un d'eux. Mais, quant à ces débiteurs et à leurs héritiers, les deux articles sont identiques.

les codébiteurs solidaires du défunt ne le sont que pour la part dans la dette de l'héritier contre qui l'acte interruptif s'est produit.

Cinquième cas. Le débiteur d'une dette indivisible a laissé plusieurs héritiers. La solution est la même qu'au troisième cas, et l'acte interruptif contre un des héritiers a effet contre les autres cohéritiers et contre les codébiteurs du défunt (27).

Sixième cas. L'obligation est divisible et le débiteur est décédé laissant plusieurs héritiers. Chaque héritier ne doit que sa part et l'interruption n'affecte que la part de l'héritier contre qui elle a lieu. Peu importe que la dette soit hypothécaire. Dans cette hypothèse, toutefois, le créancier qui n'a conservé sa créance que pour la part d'un héritier, exerce l'hypothèque sur la totalité de l'immeuble hypothéqué, mais seulement pour la part non prescrite de sa créance. C'est la conséquence logique et nécessaire de l'indivisibilité de l'hypothèque.

Septième cas. Il y a hypothèque et l'immeuble hypothéqué a été acquis par un tiers. Alors, l'acte interruptif contre le débiteur de la dette n'empêchera pas le tiers détenteur de libérer son immeuble de l'hypothèque par la prescription. Le seul effet de l'interruption contre le débiteur, c'est que la dette ne sera pas éteinte, ce qui du reste n'empêchera pas le tiers détenteur qui a possédé l'immeuble pendant le temps requis pour la prescription, de pouvoir repousser l'action hypothécaire du créancier.

---

(27) Le deuxième alinéa de l'article 2231 dit: "à l'égard des "autres cohéritiers et des codébiteurs solidaires, lorsque l'obli-"gation est indivisible". Si cette obligation est indivisible, peu importe que les débiteurs se soient obligés solidairement, car l'indivisibilité de l'obligation rend chacun d'eux débiteurs du total.

Huitième cas. Un immeuble hypothéqué est possédé par indivis par plusieurs détenteurs. L'acte interruptif contre un détenteur affecte alors les autres.

Neuvième cas. Cet immeuble est possédé divisément par plusieurs personnes. L'interruption contre l'une d'elles est sans effet contre les autres détenteurs divis. S'il en est ainsi du même immeuble, à plus forte raison en est-il de même quand plusieurs immeubles sont hypothéqués pour la même dette. Que la même personne détienne tous ces immeubles, ou que chacun d'eux ait un détenteur distinct, l'acte interruptif contre l'un de ces immeubles est sans effet à l'égard des autres.

Il reste à mentionner le dernier alinéa de l'article 231, qui est, je l'ai dit, un hors-d'oeuvre ici, car il y est question de l'interruption naturelle. Cette interruption pour être effective doit avoir lieu vis-à-vis tous les possesseurs indivis. Si l'un des possesseurs indivis, ou l'un de leurs héritiers, a conservé la possession de tout l'immeuble, sa possession profite aux autres.

Il y a quelques arrêts à citer sur l'article 2231.

L'interruption de prescription quant au faiseur d'un billet, ou quant à un endosseur, interrompt la prescription à l'égard de tous les débiteurs de ce billet, qui sont débiteurs solidaires: *Hart* v. *Beauchemin,* cour d'appel, 1 D.C.A., 307; *Thibodeau* v. *Pauzé,* Davidson, J., R.J.Q., 2 C.S., 470.

Cependant, le juge Mathieu a décidé, dans la cause de *Perrault* v. *Daigneault,* 12 R.L., 571, que l'interruption de la prescription faite par le débiteur originaire, n'interrompt pas la prescription du billet donné comme sûreté collatérale d'une dette. Il n'y a là qu'application de la règle que les effets de l'interruption ne s'étendent pas d'une chose à une autre chose.

Le juge Taschereau a jugé, dans la cause de *La cité de Montréal* v. *Murphy,* M.L.R., 3 S.C., 161, que l'action

hypothécaire contre le tiers détenteur n'interrompt pas la prescription à l'égard du débiteur personnel, qui peut intervenir dans l'action et plaider la prescription acquise depuis la signification de l'action au tiers détenteur.

Dans la cause de *McCaskill* v. *Larivière,* R.J.Q., 46 C.S., 289, le juge Hutchinson a décidé qu'une dette commerciale est prescrite par cinq ans, même quand une action hypothécaire est pendante pour la même dette, parce que le tiers détenteur n'est jamais présumé devoir la dette personnellement, et que lorsque la dette est prescrite, l'action hypothécaire intentée en recouvrement de cette dette s'éteint parce que l'hypothèque n'est que l'accessoire de la dette et ne peut survivre à la réclamation originale.

Dans la cause de *Alixe* v. *Boulais,* 7 R. de J., 70, le juge Archibald a décidé qu'un jugement par défaut contre un débiteur solidaire, prononcé sur la déposition du demandeur que le défendeur avait fait un paiement partiel de la dette, est chose jugée à l'égard de l'autre codébiteur solidaire, et l'empêche de nier que le défendeur avait fait ce paiement et avait ainsi interrompu la prescription.

SECTION II.

Des causes qui suspendent le cours de la prescription.

J'ai déjà expliqué sommairement la nature de la suspension de la prescription, et j'ai également fait voir en quoi elle diffère de l'interruption (28). Elle provient, l'ai-je dit, de la loi et n'exige aucun acte du propriétaire

(28) *Supra,* p. 414.

ou du créancier. C'est même parce que ce propriétaire ou ce créancier ne pourrait, règle générale, se protéger contre la prescription, que la loi vient à son secours et en arrête le cours. Il s'agit, en effet, d'une période d'arrêt, sans effet sur le passé, et qui, tant qu'elle dure, rend la prescription somnolente, si je puis m'exprimer ainsi. La prescription avait commencé, et la période pendant laquelle elle avait couru est utile pour l'acquisition ou l'extinction du droit. Mais, à cause de l'incapacité du créancier ou du propriétaire, ou de l'impossibilité d'agir où il se trouve, la loi arrête la prescription pendant le temps de l'incapacité ou de l'impossibilité d'agir. C'est là ce qu'on appelle la suspension de la prescription.

Ajoutons que la prescription peut commencer nominalement et se trouver immédiatement suspendue. Tel est le cas de celui qui s'empare d'un immeuble appartenant à un mineur, et dont la possession réunit toutes les qualités requises pour la prescription. La prescription commence en même temps que la possession, mais au même instant elle se trouve suspendue à raison de la minorité du propriétaire. Et à la majorité de ce dernier, bien qu'il n'y ait alors aucune période à ajouter à celle qui ne comptera que de ce moment, on devra néanmoins décider que la prescription avait réellement commencé dès le premier acte de possession utile.

On exprime la même idée en disant que la prescription existait en germe lorsqu'elle s'est trouvée suspendue dès le premier instant de la possession. Et ce n'est pas là une distinction subtile sans effet pratique, car, dans le cas de l'article 2191, qui parle des prescriptions qui ont commencé à courir sous l'empire des lois de cette province, et aussi dans le cas de l'article 2270, qui envisage les prescriptions commencées avant la promulgation du code, il importe beaucoup de préciser le moment précis où la prescription a commencé.

La suspension atteint les deux espèces de prescription, acquisitive et libératoire. Cependant, certaines prescriptions échappent à la suspension. Telles sont les prescriptions dites courtes (art. 2269). C'est l'intérêt du commerce qui a fait édicter cette exception qu'on ne pourrait autrement justifier, car une prescription courte expose l'incapable à un danger plus grand que la prescription longue. Je dirai cependant plus loin que les prescriptions courtes, pas plus que les longues, ne courent pas entre époux.

Je vais maintenant expliquer brièvement les règles que cette section énonce.

I. Personnes contre qui la prescription ne court pas.

La règle que le code énonce au commencement de cette section, c'est que "la prescription court contre "toutes personnes", mais il ajoute immédiatement: "à "moins qu'elles ne soient dans quelque exception établie "par ce code, ou dans l'impossibilité absolue en droit ou "en fait d'agir par elles-mêmes ou en se faisant repré-"senter par d'autres" (art. 2232, alinéa 1er) (29).

Il résulte de cette disposition que la suspension de la prescription est une exception à la règle générale que la prescription court contre tout le monde, avec la conséquence que les articles qui admettent la suspension ne sont pas susceptibles d'extension.

Cependant nous trouvons, au premier alinéa de l'article 2232, un principe que la loi formule en termes très

---

(29) Il n'y a pas de disposition semblable au code Napoléon, dont l'article 2251 se contente de dire que la prescription court contre toutes personnes, à moins qu'elles ne soient dans quelque exception établie par une loi.

généraux. C'est la fameuse règle du droit romain : *contra non valentem agere nulla currit prescriptio,* et que notre article traduit comme suit : la prescription court contre toutes personnes à moins qu'elles ne soient.... "*dans "l'impossibilité absolue en droit et en fait d'agir par elles-"mêmes ou en se faisant représenter par d'autres*" (30).

Constatons immédiatement que la traduction de notre code va trop loin en exceptant, de la règle *contra non valentem,* les personnes qui peuvent agir en se faisant représenter par d'autres. Ainsi, le mineur peut se faire nommer un tuteur (art. 250), et cependant la prescription à son égard est suspendue même lorsqu'il est représenté par un tuteur. Il est du reste assez difficile de fixer le champ d'application de cette règle, et il est même douteux qu'elle vise d'autres cas que ceux que le code mentionne expressément. Sans vouloir dire qu'il ne peut pas exister d'espèce où, en l'absence d'une disposition particulière expresse, on appliquerait la règle *contra non valentem,* je crois que tous les cas d'impossibilité absolue *en droit* sont mentionnés par notre code, et qu'on ne saurait en admettre d'autres à moins d'une disposition expresse d'une autre loi.

Du reste, l'impossibilité d'agir doit être *absolue,* mais elle peut exister *en droit* ou *en fait.* Comme je viens de le dire, je crois que notre code énonce tous les cas d'impossibilité d'agir "*en droit*". L'impossibilité d'agir "*en fait*" échappe à toute définition. Elle ne résulterait pas de l'absence, et pas même, à mon avis, de l'emprisonnement dans une maison de détention. Cependant, elle pourrait exister si le créancier ou le propriétaire subissait une

---

(30) J'ai dit que cette règle ne se trouve pas au code civil français. Remarquons en outre que tout l'article 2232 est de droit nouveau.

contrainte telle qu'il serait absolument privé de moyens d'action, mais ce cas est tellement extraordinaire qu'il ne s'est jamais, que je sache, présenté dans la pratique.

Je crois donc, sans nier la possibilité de circonstances de fait telles qu'il y aurait lieu à l'application de la règle *contra non valentem,* que la suspension de la prescription ne se présentera que dans les cas mentionnés en cette section (31). Je vais donc me borner à signaler ces cas. Je puis ajouter que, suivant les circonstances, la suspension produit un effet absolu, c'est-à-dire à l'égard de tout le monde, ou un effet simplement relatif, en ce qu'elle ne se présente que dans des rapports de certaines personnes à l'égard les unes des autres.

1° **Mineurs et interdits, et autres incapables.** — Je cite immédiatement le deuxième alinéa de l'article 2232:

"Sauf ce qui est dit à l'article 2269 la prescription ne "court pas, même en faveur des tiers acquéreurs, contre "ceux qui ne sont pas nés, ni contre les mineurs, les idiots, "les furieux et les insensés pourvus ou non de tuteur ou "de curateur. Ceux auxquels un conseil judiciaire est

(31) Il y a toutefois une espèce où on a appliqué la règle *contra non valentum.* Le tuteur d'un mineur devait un billet à la succession à laquelle ce mineur avait succédé, et, en cette qualité, il avait eu en sa possession ce billet pendant toute la durée de son administration. Dans ces circonstances, la cour de revision a jugé que la prescription avait été suspendue durant la minorité: *Méthot* v. *Du Tremblay.* 12 Q.L.R., 251. Par contre, il a été décidé par la cour d'appel, dans la cause de *Charpentier* v. *Craig,* R.J.Q., 22 B.R., 385, que le défaut de moyens de preuve d'un quasi-délit ne met pas la victime dans l'impossibilité absolue d'agir contre l'auteur, et son recours n'en est pas moins sujet à la prescription de deux ans.

L'article 966 indique un autre cas où la prescription sera suspendue *inter partes,* à raison de la confusion temporaire entre le substituant et le grevé jusqu'à l'ouverture de la substitution.

"donné, et l'interdit pour cause de prodigalité, ne jouis-"sent pas de ce privilège" (32).

La suspension est ici d'un effet absolu, et elle arrête la prescription à l'égard de tout le monde. C'est un privilège qui résulte du fait de la minorité ou de l'insanité, et il importe peu que les mineurs, les interdits, les idiots ou les furieux soient ou non pourvus de tuteur ou de curateur. Comme le dit l'article 2232, les interdits pour prodigalité et les personnes pourvues d'un conseil judiciaire ne bénéficient pas de la suspension de la prescription.

La seule exception à cette règle, c'est celle de l'article 2269 qui fait courir les prescriptions courtes contre les mineurs, les idiots, les furieux et les insensés. On remarquera que l'article 2269 ne mentionne pas ceux qui ne sont pas nés, et on ne conçoit guère qu'une prescription, même courte, puisse courir à l'égard de ceux-ci.

A cette exception près, il y a ici une cause absolue de suspension de la prescription.

2° **Les absents.** — Les absents ne jouissent dans notre droit d'aucun privilège quant à la prescription, ni même quant à la période de son accomplissement. Il en était différemment dans l'ancien droit à l'égard de la prescription en faveur des tiers acquéreurs, qui ne s'ac-

---

(32) L'article 2252 C.N. ne mentionne que les mineurs et interdits, et on se refuse à l'étendre aux fous non interdits, même placés dans un établissement d'aliénés. La disposition de notre article est bien plus favorable aux incapables.

complissait, au cas de non présents, que par vingt ans. Le dernier alinéa de l'article 2232 dit:

"La prescription court contre les absents comme "contre les présents et par le même temps, sauf ce qui "est déclaré quant à l'envoyé en possession."

Je ne trouve aucune disposition au titre *Des absents* qui fasse suspendre la prescription en faveur de l'envoyé en possession. Mais nous avons vu, à l'article 2203, que l'envoyé en possession définitive commence à prescrire contre l'absent, ses héritiers ou ses représentants légaux, à compter de son retour ou de son décès connu ou légalement présumé.

3° **La femme mariée.** — Le mariage produit, à l'égard de la femme et pour sa protection, un effet qui varie suivant la nature de ses créances ou droits, et aussi suivant le recours qui lui appartiendrait contre son mari, si la prescription pouvait courir à son égard durant le mariage. Pour bien expliquer les cas où la prescription courra contre elle ou au contraire sera arrêtée, je commencerai par citer les articles 2234 et 2235.

2234. "La prescription court contre la femme ma-"riée, séparée ou commune, à l'égard de ses biens propres, "y compris sa dot, soit que le mari en ait ou non l'admi-"nistration, sauf son recours contre le mari. Toutefois "lorsque le mari est garant pour avoir aliéné le bien de la "femme sans son consentement, et dans tous les cas où "l'action contre le débiteur ou le possesseur réfléchirait "contre le mari, la prescription ne court point contre la "femme mariée, même en faveur des tiers acquéreurs."

2235. "La prescription ne court point non plus con-"tre la femme pendant le mariage, même en faveur des

"tiers acquéreurs, à l'égard du douaire et des autres gains "de survie, ni à l'égard du préciput ou autres droits dis- "tincts qu'elle ne peut exercer qu'après la dissolution de "la communauté, soit en l'acceptant ou en y renonçant, à "moins que la communauté n'ait été dissoute durant le "mariage, à l'époque de laquelle dissolution la prescrip- "tion commence contre la femme, quant aux droits qu'elle "peut exercer dès lors par suite de cette dissolution.

"Sauf ce qui est excepté au présent article, la pres- "cription acquise ou qui a couru contre les biens de la "communauté nuit pour sa part à la femme qui l'ac- "cepte" (33).

Pour le mineur et l'interdit, de même que pour les idiots et les insensés, la suspension de la prescription est la règle; pour la femme mariée c'est l'exception. Mais pour les uns et les autres la suspension produit un effet absolu, c'est-à-dire à l'égard de tout le monde.

Envisageant le cas de la femme mariée, la règle est que la prescription court contre elle, quel que soit son régime matrimonial, et quels que soient les pouvoirs d'administration de son mari, et cela à l'égard de ses biens propres y compris sa dot. L'article 2234, en posant cette règle, ajoute "sauf son recours contre le mari". Je n'admettrais ce recours, cependant, que lorsque le mari est en faute, ce qui n'arrivera que lorsqu'il aurait eu qualité pour interrompre la prescription, ce qui suppose qu'il a eu au moins l'administration des biens de sa femme. Si celle-ci est séparée de biens, elle a seule l'ad-

---

(33) Il est difficile de comparer ces deux articles aux articles 2254, 2255 et 2256 du code français. Il vaudra mieux faire ressortir les points de ressemblance et de dissemblance en commentant nos articles.

ministration de son patrimoine et peut seule interrompre la prescription, et il va sans dire que son mari ne sera pas responsable des prescriptions que la femme a laissées courir. Ainsi énoncée, la règle de notre droit ne me paraît pas différente de celle du code français.

Maintenant, par exception, la prescription contre la femme mariée sera suspendue dans les cas qui suivent:

(*a*) Le mari a aliéné le bien de sa femme sans son consentement, ou bien l'action de la femme contre le débiteur ou le possesseur réfléchirait de toute autre manière contre le mari. Dans ces cas, la femme ne voudra pas agir pour ne point compromettre la paix dans son ménage, et la loi vient à son secours en suspendant la prescription, même à l'égard des tiers acquéreurs de bonne foi.

Je puis dire qu'il en est de même sous l'article 2256 du code Napoléon. Il est vrai que cet article parle de la vente du bien de la femme, alors que notre article envisage toute aliénation faite par le mari sans le consentement de la femme. Mais on admet en France que si le mari a donné le bien de sa femme en promettant de garantir le donataire contre l'éviction, la prescription de l'action en revendication de la femme sera suspendue, car cette action réfléchirait contre le mari. S'il n'a pas promis garantie au donataire, alors l'action de la femme ne pourrait réfléchir contre lui, et on enseigne qu'il n'y aurait pas suspension de la prescription de l'action en revendication de la femme. Le résultat est assez bizarre, car le donataire de mauvaise foi prescrira contre la femme, alors que l'acheteur de bonne foi devra attendre la dissolution du mariage.

Il serait peut-être possible, vu les termes généraux de notre article, d'écarter une conséquence aussi bizarre dans notre droit. Toutefois, je suis porté à croire que dans le cas de la donation faite par le mari sans garantie

du bien de sa femme, comme aucune action de celle-ci ne pourrait réfléchir contre le mari, il ne serait pas raisonnable d'admettre la suspension de la prescription, même dans notre droit. La raison de notre disposition, c'est de ne pas mettre la femme dans l'alternative de perdre son droit ou de voir son mari appelé à garantir l'acquéreur contre son action. Dans le cas de la donation sans garantie, le mari ne pourra jamais être troublé par suite de l'action de sa femme. N'est-ce pas le cas de dire: *cessante ratione legis cessat ipsa lex*? Si j'ai raison d'adopter cette interprétation de notre article, il est clair que notre droit est en parfaite harmonie avec le droit français. Du reste, l'article 2234 envisage le cas où le mari est garant pour avoir aliéné le bien de sa femme sans son consentement, et une semblable donation ne l'oblige à aucune garantie.

(*b*) La prescription ne court pas contre la femme pendant le mariage, même en faveur des tiers acquéreurs, à l'égard du douaire et des autres gains de survie, ni à l'égard du préciput ou autres droits que la femme ne peut exercer qu'après la dissolution de la communauté, soit en l'acceptant soit en y renonçant.

Il n'y a pas textuellement une disposition semblable dans le titre *De la prescription* du code Napoléon. Il me paraît clair, toutefois, que les droits conditionnels de survie de la femme ne pourraient se trouver éteints par prescription en France, tant que la femme n'est pas en mesure de les exercer. Ce serait une conséquence du principe que l'article 2257 C.N. énonce, en disant que la prescription ne court pas à l'égard d'une créance qui dépend d'une condition, jusqu'à ce que la condition arrive (34).

---

(34) Nous avons une disposition semblable à l'article 2236.

Donc, pendant le mariage, le douaire et les droits de survie de la femme, ainsi que tous droits qu'elle ne peut exercer qu'après la dissolution de la communauté, ne peuvent être affectés par la prescription. A vrai dire, ce n'est pas là une suspension de la prescription, car l'action de la femme n'étant pas née, il ne peut être question de son extinction par prescription. Le moment capital, c'est donc celui de l'ouverture du droit, et ce n'est que de ce moment que la prescription peut courir.

Remarquons à cet égard, comme du reste notre article 2235 le déclare, que lorsque la communauté se trouve dissoute pendant le mariage, par un jugement de séparation de biens, la prescription commence à courir contre la femme en ce qui se rapporte aux droits qu'elle peut exercer dès lors par suite de cette dissolution. Il est évident que les autres droits de la femme qui dépendent de sa survie à son mari, et je dirais la même chose du douaire, échapperont à la prescription, malgré la dissolution de la communauté, tant que durera le mariage.

4° **Les époux l'un à l'égard de l'autre.** — Il s'agit ici d'une suspension de la prescription dont l'effet est purement relatif, puisque l'époux seul peut l'invoquer. L'article 2233 dit: "La prescription ne court point entre "époux" (35). Le but bien évident du législateur, c'est de préserver la paix au sein des ménages, paix qui serait compromise si un époux devait, de crainte de perdre ses droits, recourir en justice contre son conjoint. Donc, le fait même du mariage suspendra la prescription de toute action que l'un des époux pourrait exercer contre l'autre.

---

(35) C'est aussi la disposition de l'article 2253 du code français.

On enseigne qu'il en est de même, quoique la séparation de corps ait été obtenue par l'un des époux. La qualité d'époux subsiste malgré cette séparation, et l'article 2233, en disant que la prescription ne court pas entre époux, rendrait impossible la prétention que la séparation de corps pourrait arrêter cette suspension qui dépend de la qualité d'époux.

II. Suspension qui dépend des modalités d'une créance.

L'article 2236 se lit comme suit:

2236. "La prescription de l'action personnelle ne "court point:

"A l'égard d'une créance qui dépend d'une condition, "jusqu'à ce que la condition arrive;

"A l'égard d'une action en garantie, jusqu'à ce que "l'éviction ait lieu;

"A l'égard d'une créance à terme, jusqu'à ce qu'il "soit arrivé" (36).

Il s'agit ici de l'*action personnelle,* partant de la prescription extinctive. Il est clair qu'une action ne peut être affectée par cette prescription avant d'être née, et l'action sujette à une condition suspensive, n'existe et ne peut être exercée qu'à l'avènement de la condition. La créance

---

(36) Cet article est une copie presque textuelle de l'article 2257 du code Napoléon. La seule différence à noter, c'est que notre code parle ici de la prescription de l'*action personnelle,* mots qui ne se trouvent pas dans l'article 2257. Il est visible que nos codificateurs ont voulu suivre la doctrine française qui, nous le verrons, se sépare de la jurisprudence quant à l'application extensive de l'article 2257.

à terme existe bien de la date du contrat, mais elle ne peut être réclamée qu'à l'échéance du terme. Il est donc inexact de parler ici de la suspension de la prescription, puisque la prescription n'a pu exister, même en germe, avant la naissance ou l'ouverture de l'action.

Dans la cause de *Préfontaine* v. *Grenier,* R.J.Q., 27 C.S., 307, la cour de revision a jugé que la prescription de l'action en dommages, pour délits, commence à courir, non du jour où le fait se produit, mais de celui où il devient dommageable, c'est-à-dire, dès qu'il survient un dommage appréciable, pour lequel jugement par provision peut être demandé, avec réserve de conclusions ultérieures, s'il y a lieu.

Voyez cependant la décision de la cour suprême dans la cause de la *Cité de Montréal* v. *McGee,* 30 Can. S.C.R., p. 596. Je crois qu'on ne saurait invoquer l'arrêt de la cour de revision en vue de la décision de la cour suprême.

A première vue on pourrait être tenté de voir dans l'article 2236 une application de la règle *contra non valentem agere nulla currit praescriptio.* Rien ne serait cependant plus inexact. Il n'y a pas, pour le créancier, impossibilité absolue d'agir, car il pourrait au moins intenter une action en interruption de la prescription. Son droit conditionnel serait un intérêt suffisant pour exercer cette action, si elle était nécessaire, et c'est là le seul moyen que possède l'appelé à une substitution, qui est majeur et non interdit, d'empêcher la prescription de son droit. Dans le cas de l'action personnelle, le moment où la prescription peut commencer à courir c'est celui où le créancier peut l'exercer utilement, et jusqu'à ce moment il n'y a rien qui puisse être suspendu.

Quel est le sens des mots "*action personnelle*" dont se sert l'article 2236, et entend-on exclure de l'application de cet article l'*action réelle*?

Je crois que le législateur n'a voulu que trancher dans notre droit une question qui divise les tribunaux et les auteurs en France quant à l'application de l'article 2257 du code français. On admet que cet article comprend tout droit de créance, qu'il ait pour objet un meuble ou un immeuble. Mais quand il s'agit de droits réels conditionnels ou à terme, les tribunaux français leur appliquent l'article 2257, tandis que les auteurs s'y refusent. Je crois que nos codificateurs ont voulu adopter le sentiment des auteurs qui rejettent la solution de la jurisprudence et exclure les droits réels de l'application de notre article. Je n'irais pas plus loin, car il me semblerait souverainement illogique de dire que l'action conditionnelle ou à terme échappe à la prescription, durant la condition ou le terme, quand elle a pour objet un meuble, mais qu'elle y serait soumise lorsque son objet est un immeuble.

J'appliquerais donc l'article 2236 à l'action ou créance qui a pour objet un meuble ou un immeuble, mais je ne le ferais pas pour le droit réel, tel que le droit de propriété, le droit d'usufruit ou le droit d'hypothèque (37). Ce droit réel pourra se prescrire, malgré le droit conditionnel ou à terme dont un tiers est investi. Notre droit assujettit à la prescription l'appelé à une substitution, qui n'a même pas un droit conditionnel ou à terme aux biens substitués, mais seulement un droit éventuel. Et puisqu'il en est ainsi, il doit en être de même à plus forte raison de celui qui a un droit réel soumis à une condition ou à un terme.

---

(37) Je parle ici de la prescription par un tiers acquéreur de bonne foi ou même par un possessur contre l'hypothèque qui grève l'immeuble possédé, ce qui est une prescription libératoire.

J'ai suffisamment expliqué la disposition de l'article 2236 en ce qui a trait à la créance conditionnelle et à la créance à terme. Le cas de l'action en garantie est une des applications du principe que la prescription ne court à l'égard de la créance conditionnelle qu'à compter de l'avènement de la condition. L'éviction est la condition qui donne naissance à l'action en garantie. On enseigne que par éviction il ne faut pas entendre seulement l'éviction proprement dite, qui résulte d'une sentence judiciaire, mais aussi le trouble qui en est le précurseur, car ce trouble donne ouverture à l'action en garantie. Il y a toutefois controverse sur ce point (38). Si on adopte cette opinion, il faudrait au moins que l'acheteur puisse réellement porter l'action en garantie. Le trouble qui ne lui permet que de différer le paiement du prix (art. 1535), sans l'autoriser à intenter une action en garantie, ne suffirait pas pour que la prescription commence à courir contre lui.

III. Suspension de la prescription en faveur de l'héritier bénéficiaire quant aux créances qu'il a contre la succession.

On sait quelle est la situation de l'héritier bénéficiaire à l'égard de la succession qu'il a acceptée sous bénéfice d'inventaire. Outre qu'il ne répond des dettes héréditaires que dans la mesure des forces de la succession, il a de plus l'avantage de ne pas confondre ses biens personnels avec ceux de la succession et de conserver contre elle le droit de réclamer le paiement de ses créances (art. 671).

---

(38) Baudry-Lacantinerie, n° 393.

L'héritier bénéficiaire pourrait sans doute réclamer immédiatement en justice le paiement d'une créance qui se trouverait sur le point d'être éteinte par la prescription, et cela en faisant nommer un curateur à la succession, mais on évite des frais inutiles et on conserve à l'héritier le bénéfice de ses créances, en arrêtant immédiatement le cours de la prescription. Et c'est ce que la loi fait, tant dans l'intérêt de l'héritier bénéficiaire, que dans celui des créanciers et des légataires de la succession. C'est ce que le premier alinéa de l'article 2237 décrète en ces termes:

"La prescription ne court pas contre l'héritier bénéficiaire à l'égard des créances qu'il a contre la succession" (39).

Doit-on accorder à l'héritier sous bénéfice d'inventaire la suspension de la prescription du recours personnel qu'il pourrait exercer contre un cohéritier qui a accepté la succession purement et simplement, ou bien cette suspension ne produit-elle son effet qu'à l'égard de son action contre la succession? M. Baudry-Lacantinerie (40) est d'avis que ce cohéritier pourrait opposer la prescription à l'encontre du recours personnel de l'héritier bénéficiaire, alors que celui-ci conserverait contre la succession le bénéfice de la suspension décrétée par la loi. La règle qui veut qu'on interprète restrictivement ces dispositions qui prononcent la suspension de la prescription, milite en faveur de la solution de l'éminent

---

(39) C'est la copie textuelle de l'alinéa correspondant de l'article 2258 C.N.

(40) *Prescription*, n° 448.

jurisconsulte. J'hésite toutefois à l'adopter, car l'héritier pur et simple est débiteur personnel des dettes de la succession, et si celle-ci en est tenue, il devrait en être de même de l'héritier pur et simple.

Ce qu'on peut admettre sans difficulté, par application de la règle que je viens d'énoncer, c'est que la prescription ne serait pas suspendue, en faveur de la succession, à l'égard de ce que lui doit l'héritier bénéficiaire. Mais on est forcé de retirer à l'héritier bénéficiaire d'une part, ce que la rigueur des principes nous oblige de lui accorder d'autre part. Car, en tant qu'administrateur de la succession, tenu de tous les soins d'un bon père de famille, il est obligé d'interrompre la prescription des créances héréditaires, et partant il ne pourrait, sans profiter de sa propre faute, opposer à la succession la prescription qu'il a laissé courir contre elle (41). Ceci nous donne l'occasion de formuler, comme règle pratique, la proposition que celui qui est tenu d'interrompre la prescription, ne peut réclamer le bénéfice de la prescription qu'il aurait dû interrompre.

Mais qu'arrivera-t-il si la succession est vacante? Le deuxième alinéa de l'article 2237, copie textuelle du deuxième alinéa de l'article 2258 du code français, répond à cette question en ces termes:

"Elle (la prescription) court contre une succession "vacante, quoique non pourvue de curateur."

La circonstance que la succession soit ou ne soit pas pourvue de curateur est sans portée sur la règle que la

---

(41) Baudry-Lacantinerie, n° 453. Cet auteur enseigne, cependant, que les cautions de l'héritier bénéficiaire pourraient se prévaloir de la prescription de sa dette envers la succession.

prescription court contre elle. Car le curateur, s'il en existe un, aurait dû interrompre la prescription. Et d'autre part, si les créanciers ont négligé de faire nommer un curateur, ils seraient mal venus à se plaindre de la perte des créances héréditaires par suite d'une prescription qu'ils ont laissé courir contre la succession.

L'article 2238, reproduisant en substance l'article 2259 du code Napoléon, dit: "elle (la prescription) court "pendant les délais pour faire inventaire et pour déli- "bérer". On sait que pendant ce délai, la personne appelée à succéder peut, sans qu'on puisse prétendre qu'elle a fait acte d'héritier, interrompre la prescription, ce qui n'est qu'un acte purement conservatoire (art. 646). Si cette personne accepte la succession après ces délais, elle subit l'effet des prescriptions qui n'ont cessé de courir depuis l'ouverture de la succession. Et comme l'effet de l'acceptation remonte au jour de l'ouverture de la succession (art. 644), l'héritier qui accepte à l'expiration des délais, ou même subséquemment, est censé avoir été titulaire des créances héréditaires et partant la prescription a couru contre lui. Si personne n'accepte la succession, celle-ci se trouve vacante, et, nous l'avons dit, la prescription court contre les successions vacantes. A tous égards, il n'y avait pas lieu de suspendre la prescription durant les délais de la loi.

IV. Effets de la suspension de la prescription quant aux créanciers solidaires et à leurs héritiers.

Le code se contente ici d'appliquer, à la suspension de la prescription, les mêmes règles qu'à l'égard de son interruption. L'article 2239, qui n'est qu'une disposition de renvoi, se lit comme suit:

2239. "Les règles particulières concernant la sus- "pension de la prescription quant aux créanciers soli-

"daires et à leurs héritiers, sont les mêmes que celles de "l'interruption dans les mêmes cas expliquées en la sec-"tion précédente" (42).

On appliquera ici les solutions que j'ai indiquées en commentant l'article 2230.

On peut dire, comme principe général, que si l'un de plusieurs copropriétaires par indivis est mineur ou interdit, la suspension de la prescription en sa faveur profite aux autres propriétaires, malgré qu'ils soient majeurs et non interdits. On trouvera à l'article 566 une application de ce principe en ce qui concerne la prescription des servitudes.

CHAPITRE VI.

Du temps requis pour prescrire.

Nous avons vu que la prescription a pour fondement et pour raison d'être l'inaction du véritable propriétaire ou du créancier pendant un temps plus ou moins long. La loi ne fixe pas ce temps d'une manière uniforme, mais le fait varier suivant le plus ou moins de faveur qu'il accorde au possesseur ou au débiteur, ou en vue de considérations d'ordre public. En envisageant la prescription au point de vue de sa durée, on peut dire qu'il y a trois espèces de prescription:

1° La prescription de trente ans;
2° La prescription de dix ans;
3° Les courtes prescriptions.

---

(42) Le code français n'a pas cet article.

Le code explique la nature et les effets de ces prescriptions dans autant de sections, mais, dans une première section, il formule un principe général qui s'applique à toute prescription, quelle que soit sa durée.

SECTION I.

Dispositions générales.

La seule règle générale que nous rencontrons ici, bien que la rubrique de cette section semble en indiquer plusieurs, c'est que la prescription se compte par jours et non par heures.

"La prescription se comporte par jours et non par "heures", dit le premier alinéa de l'article 2240, copie textuelle de l'article 2260 du code français.

La prescription se compte par jours, c'est-à-dire par périodes de vingt-quatre heures de minuit à minuit. Si la loi avait tenu compte, pour la prescription, de l'heure et non du jour, on se serait trouvé dans l'impossibilité, le plus souvent, de préciser le moment où cette prescription avait commencé. Car les actes notariés indiquent rarement l'heure à laquelle ils sont passés; tout ce que la loi exige, outre l'indication de l'endroit, c'est qu'on mentionne la date de l'acte, c'est-à-dire le jour où il a été fait. Et s'il avait fallu recourir à la preuve testimoniale pour déterminer l'heure précise d'une convention ou d'une prise de possession, qui ne voit que l'incertitude de la preuve, déjà si grande quelquefois quand il ne s'agit que d'établir le jour du contrat ou du commencement de la possession, aurait été encore augmentée au point que la justice n'aurait guère pu trouver des indices assez sûrs pour asseoir son jugement.

La conséquence pratique de la règle de l'article 2240, c'est que la prescription n'est accomplie que lorsque le dernier jour du terme est entièrement écoulé.

"La prescription est acquise", dit le deuxième alinéa de l'article 2240, "lorsque le dernier jour du terme "est accompli; le jour où elle a commencé n'est pas "compté" (1).

Le code a innové ici sur l'ancien droit et le deuxième alinéa de notre article est indiqué comme étant de droit nouveau. Autrefois on n'exigeait l'accomplissement du dernier jour, le *dies ad quem,* que quand il s'agissait de la prescription extinctive. Quand il était question de prescription acquisitive, il suffisait que le dernier jour fût commencé. Toutefois, le premier jour n'était pas compté dans l'ancien droit, et on ne le compte pas dans le nôtre. Car on ne peut s'attendre à trouver un acte de possession s'accomplissant à la première minute d'une journée. On prendra possession pendant la journée, et si le premier jour avait été compté, on n'aurait tenu compte que d'une fraction de jour. Donc, on néglige le *dies à quo,* et la prescription ne commence à courir qu'à la première minute du jour suivant.

La prescription n'est acquise que lorsque le dernier jour du terme est accompli. Soit donc une prise de possession effectuée le 1er février 1900. La prescription trentenaire ne sera accomplie qu'à la première minute du 2 février 1930.

Il est évident qu'on suit ici le calendrier grégorien, sans tenir compte des années bissextiles ou non bissextiles, ni du nombre plus ou moins grand de jours que

---

(1) La première partie de cet alinéa est une copie textuelle de l'article 2261 du code Napoléon. La seconde partie n'est pas tirée de ce code, mais de l'enseignement des auteurs.

renferme tel ou tel mois de l'année. Les jours fériés sont comptés comme les autres.

Dans la cause de *Déchène* v. *La cité de Montréal,* 1894 A.C., 640, le conseil privé a jugé que la règle de procédure, qui veut que si le jour auquel une chose doit être faite est ou devient non juridique, la chose peut se faire avec le même effet le jour juridique qui suit immédiatement (art. 8 C.P.C.), ne s'applique pas à la prescription, et que par conséquent si le dernier jour du terme de la prescription est non juridique, la prescription n'en est pas moins acquise lorsque ce jour est accompli.

Il y a de plus à noter, dans cette section, une disposition de renvoi, celle de l'article 2241 qui se lit comme suit:

2241. "Les règles de la prescription sur d'autres "objets que ceux mentionnés dans le présent titre sont "expliquées dans les titres qui leur sont propres" (2).

Nous avons rencontré plusieurs fois dans le code civil des articles où il est question de la prescription, comme, par exemple, la prescription annale de l'action paulienne (art. 1040). Il est évident que ces règles ont tout leur effet, malgré qu'on les trouve ailleurs que dans ce titre. Il était même inutile de le dire.

---

(2) C'est la copie textuelle de l'article 2264 C.N.

SECTION II.

De la prescription trentenaire, de celle des rentes et intérêts et de la durée de l'exception.

Cette rubrique, assez ambiguë, démontre que le législateur traite ici de prescriptions courtes en même temps que de la prescription trentenaire. Sa dernière énonciation, en parlant de l'exception, entend ce mot dans le sens technique que lui donne la procédure.

I. La prescription trentenaire est la prescription de droit commun. — La première règle que renferme cette section est une des plus importantes du titre *De la prescription,* et une de celles qu'on invoque le plus souvent dans la pratique. Je vais la citer avant de la commenter.

Article 2242. "Toutes choses, droits et actions dont "la prescription n'est pas autrement réglée par la loi, se "prescrivent par trente ans, sans que celui qui prescrit "soit obligé de rapporter titre et sans qu'on puisse lui "opposer l'exception déduite de la mauvaise foi" (3).

La prescription trentenaire est donc la prescription de droit commun. Pour qu'on puisse appliquer une prescription plus courte, il faut un texte exprès.

---

(3) En substance, on trouve la même disposition à l'article 2262 du code français. Notre article toutefois est plus complet en ce qu'il parle des *choses,* en même temps que des *droits* et *actions.*

Remarquons d'abord la généralité des termes de l'article 2242. "Toutes choses, droits et actions", c'est-à-dire tout ce qui peut s'acquérir ou se perdre par la prescription, tombent sous la règle de la prescription trentenaire, à moins d'une exception expresse au contraire. Une règle générale comme celle-là se passe d'explication, il suffit de l'énoncer.

Ajoutons ensuite, avec l'article 2242, que la prescription trentenaire n'exige ni titre, ni bonne foi.

Elle n'exige pas un titre. Elle n'a d'autre base juridique, mais celle-là lui suffit pleinement, que la durée de trente ans. Le possesseur fait même bien mieux de ne pas produire un titre, car ce titre peut prouver la précarité de sa possession, et partant le priver du droit d'opposer la prescription.

"Si le titre apparaît, dit l'article 2244, "il aide à cons-"tater les vices de la possession qui empêchent de pres-"crire" (4).

La prescription trentenaire n'exige pas non plus la bonne foi. Il n'importe pas que le possesseur ou le débiteur ait su qu'il possédait la chose d'autrui ou qu'il devait réellement la dette qu'on a négligé de lui réclamer. On ne pourra même offrir la preuve positive de sa mauvaise foi. Ceci soit dit sans oublier la règle qui empêche le possesseur par violence ou le voleur et ses successeurs à titre universel d'acquérir par prescription la chose possédée (art. 2197, 2198).

Nos tribunaux ont appliqué la prescription trentenaire aux créances et droits d'action suivants:

---

(4) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

Un mandat civil, *Phillips* v. *Joseph,* cour d'appel, 16 L.C.J., 104;

L'action en nullité de testament, *Dorion* v. *Dorion,* cour d'appel, 7 R.L., 402;

L'action en reddition de compte contre des exécuteurs testamentaires, *Bertrand* v. *Sarrasin,* 29 L.C.J., 290;

Un prêt civil, *Darling* v. *Brown,* 1 Can. S.C.R., 360; *McDonald* v. *Dillon,* 27 L.C.J., 214; *Casgrain* v. *Prévost,* 35 L.C.J., 29;

L'action en désaveu d'un avocat, *Dawson* v. *McDonald,* 11 Q.L.R., 181; *Dawson* v. *Dumont,* cour suprême, 20 Can. S.C.R., 709; *Dorion* v. *Dorion,* Tellier, J., R.J.Q., 2 C.S., 264; dans cette dernière cause, on a décidé que le point de départ de la prescription est la date des procédures désavouées, et non la date du jugement attaqué;

Une action pour faire déclarer un acte simulé, *Dorion* v. *Dorion,* cour d'appel, 3 D.C.A., 376;

La réclamation d'une compagnie d'assurance pour répartition imposée sur un billet de prime, Taschereau, J., *Giles* v. *Jacques,* M.L.R., 1 S.C., 166, et cour d'appel, M.L.R., 7 Q.B., 456; *Giles* v. *Giroux,* Loranger, J., 3 R.L., 652;

L'action en dommages par les actionnaires d'une compagnie ou d'une banque, contre les directeurs pour mauvaise administration, *Montreal City and District Savings Bank* v. *Geddes,* Pagnuelo, J., M.L.R., 6 S.C., 243; *Macdonald* v. *Bulmer,* Loranger, J., R.J.Q., 12 C.S., 424 (5).

Une question sur laquelle nos tribunaux se sont divisés, c'est quant à la prescription d'un billet notarié en brevet. Les deux décisions les plus récentes distinguent

---

(5) Voy. cependant la décision de la cour de revision dans la cause de *Préfontaine* v. *Grenier,* R.J.Q., 27 C.S., 307.

selon que ce billet a été consenti pour une cause commerciale ou civile. Lorsque le billet a été donné pour une dette commerciale, on applique la prescription de cinq ans: *Guimond* v. *Blanchard,* Loranger, J., R.J.Q., 21 C.S., 106. Lorsque au contraire il a été signé par un cultivateur en faveur d'un non-commerçant, pour prêt d'argent, on décide que le billet n'est prescriptible que par trente ans: *Robert* v. *Charbonneau,* cour de revision, R.J.Q., 22 C.S., 466.

Dans la cause de *Lapierre* v. *Drouin,* R.J.Q., 41 C.S., 133, le juge Lemieux a décidé que l'obligation de l'acheteur à une vente mobilière, d'user de diligence pour en demander la résolution, n'existe que pour le cas de la garantie contre les détauts cachés de la chose, et que le recours en résolution résultant de la garantie contre l'éviction ou de la garantie conventionnelle, n'est sujet qu'à la prescription trentenaire. Il a été jugé également dans cette même cause que la poursuite prise à l'étranger dans un délai raisonnable est une preuve de diligence et que le jugement intervenu sur cette poursuite est interruptif de prescription.

La prescription trentenaire a un effet absolu. On ne peut opposer à celui qui l'invoque l'absence de droit à la chose possédée, ou le fait qu'il n'aurait pas payé sa dette, ni même, je l'ai dit, sa mauvaise foi. Le code s'en explique dans l'article 2245 qui se lit comme suit:

2245. "La prescription de trente ans a, dans tous "les cas demeurés prescriptibles, les mêmes effets qu'a-"vait la centenaire ou immémoriale, tant pour le fonds "du droit, que pour couvrir les vices du titre, des forma-"lités et de la bonne foi" (6).

---

(6) Il n'y a pas d'article semblable au code français.

Cette disposition est indiquée comme étant de droit nouveau. Dans l'ancien droit il n'en était pas ainsi. Pour mettre le possesseur absolument à l'abri de toute exception tirée des vices du titre, ou de ses informalités, ou enfin de la connaissance, à quelque temps que ce fût, du droit d'autrui, il fallait la possession centenaire ou immémoriale. Les codificateurs doutaient que ces notions de l'ancien droit fussent accueillies par les tribunaux, mais ils crurent plus sage de s'en exprimer formellement. La prescription trentenaire produit donc tous les effets qu'on attribuait autrefois à la possession centenaire ou immémoriale.

Si la prescription trentenaire peut couvrir les vices du titre, il faut évidemment que ce titre n'ait pas rendu la prescription impossible, comme dans le cas d'un titre qui n'accorde au possesseur qu'une possession précaire. Tous les autres vices du titre et toutes ses informalités sont couverts par la prescription trentenaire. Ainsi, supposons que la prise de possession a eu lieu en vertu d'un testament nul ou d'une donation qui n'a jamais été enregistrée. Si cette possession a duré trente ans, les vices du titre sont couverts, et le possesseur, qui n'a pas besoin d'un titre, est à l'abri de toute attaque fondée sur la nullité de son titre à la possession.

On ne voit pas trop ce que l'article 2245 veut dire quand il parle "des vices... de la bonne foi". Puisque la mauvaise foi avérée ne constitue pas un obstacle pour la prescription trentenaire, il est clair qu'on ne peut plus discuter la question de savoir si la bonne foi que le possesseur invoque inutilement, était réellement une bonne foi suivant la définition de l'article 412 (7). Le vice des

---

(7) La version anglaise de notre article traduit ces mots par l'expression "want of good faith", ce qui est très intelligible.

formalités même essentielles est également couvert par la prescription trentenaire. On peut dire même que toute prescription reconnue par la loi, indépendamment de sa durée, est un titre absolu et inattaquable. C'est, dans le langage du droit anglais, *a statute of complete repose.*

II. **Imprescriptibilité de l'exception.** — La rubrique de cette section parle de la durée de l'exception, entendant par là les moyens de défense que l'on peut plaider à l'encontre d'une demande judiciaire. On n'oppose une exception ou autre moyen de défense, que lorsqu'on est attaqué, et le droit de défense serait illusoire si le défendeur, tant que dure l'action, ne pouvait opposer à cette action tous ses moyens de défense, et cela sans égard à la prescription. Le droit romain avait formulé à cet égard une règle célèbre: *quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum.* L'article 2246, qu'on aurait pu placer parmi les dispositions générales en tête de ce titre, traduit cette règle comme suit:

2246. "Celui qui possède comme propriétaire une "chose ou un droit conserve, par le fait de cette posses-"sion et peut opposer à toute demande en revendication "à leur sujet, les voies de nullité et autres moyens ten-"dant à repousser cette demande, quoique le droit de les "faire valoir par action directe soit prescrit.

"Il en est de même au cas de l'action personnelle; le "défendeur y peut invoquer efficacement tous les moyens "qui tendent à la repousser, quoique le temps de s'en "prévaloir par action directe soit expiré.

"Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux "moyens d'exception qui n'atteignaient pas la demande en "principe et ne l'ont pas éteinte dans un temps où aucune "prescription acquise ne pouvait l'empêcher. Ainsi pour "qu'une créance prescrite puisse être opposée en compen-

"sation, il faut que la compensation ait eu son effet avant "la prescription, et alors elle a lieu soit qu'elle procède "d'une dette commerciale ou de toute autre cause.

"L'adoption des moyens opposés ainsi en défense ne "fait pas revivre l'action directe prescrite" (8).

Cette longue disposition qu'on a tenté de rendre très claire, a pourtant besoin d'explication. J'ai dit que l'intention du législateur a été de traduire la règle du droit romain que je viens de rappeler. Il la présente d'abord comme étant une des conséquences de la possession, et comme un moyen de repousser l'action réelle en revendication. Il la généralise ensuite en l'étendant à l'action personnelle, mais en même temps il explique quels sont ses limites d'application, faisant voir, par l'exemple de la compensation, les cas où le défendeur peut ou ne peut pas s'en prévaloir. Je crois que toute cette disposition sera plus clairement mise en lumière en proposant quelques exemples.

Parlons d'abord du possesseur à titre de propriétaire. On intente contre lui une action en revendication qui s'appuie sur une vente consentie par lui pendant sa minorité et qu'il aurait pu attaquer pour lésion. Le droit de

---

(8) On ne trouve pas d'article semblable au code civil français, et la question de savoir si l'ancienne règle, *quae sunt temporalia*, etc., doit être suivie en France, est controversée. Comp. Baudry-Lacantinerie, *Prescription*, n° 609.

Je puis ajouter que la rédaction de cet article a été refaite après son adoption par la législature (29 Vict., ch. 41, résol. 72), probablement dans la revision du titre. Les mots "soit qu'elle procède d'une dette commerciale" sont de droit nouveau, car le droit statutaire faisait à cet égard une distinction entre la dette commerciale et la dette ordinaire. Les codificateurs ont proposé d'abolir cette distinction et leur proposition a été acceptée par la législature.

faire rescinder cette vente par action directe se prescrit par dix ans à compter de la majorité (art. 2258). L'action en revendication est portée après l'expiration des dix ans, mais malgré l'accomplissement du terme de la prescription, le possesseur pourra repousser cette action en opposant au demandeur la nullité de la vente qu'il lui avait consentie.

Il en est de même de l'action personnelle. On réclame à un défendeur une dette contractée par lui au moyen d'un contrat qu'il aurait pu faire annuler dans un délai déterminé, et ce délai est expiré sans qu'il ait attaqué le contrat. Si la nullité n'est pas de celles qui se couvrent par un acquiescement tacite, le défendeur peut l'invoquer pour repousser l'action personnelle dirigée contre lui.

L'article 2246 donne comme exemple de la règle *quae temporalia sunt,* etc., le cas de la compensation. Ainsi, une dette prescriptible par trente ans a existé en même temps qu'une dette assujettie à la prescription de cinq ans, dans les conditions requises pour la compensation légale. L'effet de cette compensation, on le sait, est instantané et n'exige pas l'intervention des parties qui sont respectivement créancières et débitrices (art. 1188). Dans ces circonstances, si le créancier de la dette prescriptible par trente ans poursuit après les cinq ans le créancier de la dette qui s'éteint par la prescription de cinq ans, celui-ci, bien qu'il n'eût pu réclamer cette dette, peut l'opposer en compensation.

Cependant, un tel plaidoyer invoque plutôt l'extinction de la créance du demandeur — extinction qui s'est opérée de plein droit — qu'il ne se sert de la dette éteinte pour repousser la demande. Pour qu'il en soit ainsi, il faut que la compensation ait eu lieu de plein droit, par la simple coexistence des deux dettes. S'il s'agissait de la compensation judiciaire, il est évident qu'elle ne pourrait

plus être déclarée lorsque la dette opposée en compensation est déjà éteinte par la prescription.

Ce que l'article 2246 dit de l'*exception* ne doit pas être étendue à la *réplique* du demandeur, ni même à une *demande incidente* portée par le défendeur. Le dernier alinéa de cet article le fait voir, car il dit que l'adoption des moyens opposés en défense ne fait pas revivre l'action directe prescrite. Or, la demande incidente invoquant un droit prescrit serait bien l'action directe dont parle l'article 2246. Mais le défendeur peut prendre, dans ses défenses, toutes les conclusions nécessaires pour repousser l'action, et partant faire déclarer nul le titre que le demandeur invoque. Quant à son exception, il est vrai de dire que la prescription n'existe pas.

Il ne faut pas du reste abuser du terme "exception" et le restreindre à la défense opposée par le défendeur. Quelquefois la réponse du demandeur est de la nature d'une exception en ce qu'elle tend à écarter un moyen invoqué par le défendeur. Il est clair qu'alors la règle de l'article 2246 s'appliquerait à la réponse du demandeur.

La première partie du troisième alinéa de l'article 2246 exige encore un mot d'explication. Il dit que "les "dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux moyens "d'exception qui n'atteignaient pas la demande en prin-"cipe et ne l'ont pas éteinte dans un temps où aucune prescription acquise ne pouvait l'empêcher". Cette déclaration doit être bien entendue. L'exemple de la compensation, qui, dans cet alinéa, suit immédiatement l'énonciation du principe, en démontre bien la portée et l'effet. Et on peut dire que la règle *quae temporalia sunt ad agendum, perpetua sunt ad excipiendum*, suppose nécessairement que le moyen que l'exception invoque avait, avant toute prescription, rendu la demande irrecevable, de telle sorte que le possesseur, qui aurait pu prendre les devants, a pu en toute sûreté attendre l'attaque, et alors repousser

cette attaque en excipant du droit qu'il aurait pu exercer par une action directe avant que la prescription de cette action eût été acquise. Il n'avait pas intérêt, avant toute attaque, à se pourvoir contre un contrat ou contre une prétention qu'on n'invoquait pas contre lui. Et il a agi sagement en attendant l'attaque, plutôt que de se résigner à jouer le rôle plus risqué, et probablement inutile, de demandeur. En d'autres termes, l'action en revendication était, dès son principe, irrecevable, car le droit sur lequel elle s'appuyait n'existait pas, et cette action n'a pu acquérir, par le laps de temps, une force et une vertu qui lui avaient toujours manqué. On suppose, bien entendu, que le défendeur, qui oppose l'exception, a toujours été en possession de la chose ou du droit qu'on veut lui enlever, et alors sa situation est aussi bonne que si on l'avait attaqué dès le commencement de sa possession.

Nous trouvons également dans cette section quelques règles particulières que j'énoncerai rapidement.

III. Prescription de l'action en reddition de compte. L'article 2243 se lit comme suit:

2243. "La prescription de l'action en reddition de "compte et des autres actions personnelles du mineur "contre le tuteur relativement aux faits de la tutelle, a "lieu conformément à cette règle, (9) et se compte de la "majorité."

Le législateur pouvait se dispenser d'énoncer cette conséquence de la règle générale de l'article 2242. S'il a cru devoir s'en exprimer formellement, c'est sans doute

---

(9) Il s'agit de la règle que la prescription trentenaire est la prescription de droit commun.

parce que l'action du mineur en réformation du compte de son tuteur ne dure que dix ans (art. 2258).

Si donc le tuteur n'a rendu aucun compte à son pupille, ce dernier pourra, pendant trente ans, se pourvoir contre lui en reddition de compte. Si le tuteur a rendu un compte, le mineur ne peut en demander la rectification que pendant dix ans. Le point de départ de la prescription pour l'action en reddition de compte, est la majorité du mineur. Le texte de l'article 2258 semble indiquer que les dix ans accordés au mineur pour demander la réformation du compte ont également pour point de départ la majorité du pupille. Cela me paraît cependant contestable, car l'action en réformation de compte ne prend naissance qu'après que le compte a été rendu, et le mineur peut demander ce compte pendant trente ans. Je reviendrai sur cette question en commentant l'article 2258.

On peut généraliser la disposition de l'article 2243 et dire que l'action en reddition de compte, dans tous les cas où cette action peut être intentée, se prescrit par trente ans, sauf lorsque la matière dont il s'agit est sujette à une prescription plus courte, comme en affaires commerciales.

Je puis ajouter que le juge Davidson a décidé que l'article 2243 s'applique à l'action en reddition de compte intentée contre le curateur d'un interdit: *Vinet* v. *Paré*, R.J.Q., 3 C.S., 235.

IV. Prescription d'un droit accessoire. — Il peut peut-être se soulever une question quant à la prescription d'un droit accessoire. Ainsi, après avoir donné un billet à son créancier, le débiteur consent en sa faveur une hypothèque. La dette née du billet se prescrit par cinq ans, et le créancier ne peut, s'il intente une action après les cinq ans, échapper à la prescription en prenant contre

son débiteur des conclusions hypothécaire. Cela parait tellement évident, l'hypothèque étant un droit accessoire et l'accessoire ne pouvant survivre au principal, qu'on ne voit guère la nécessité de l'article 2247 qui dit que "l'ac-"tion hypothécaire jointe à la personnelle n'est pas sou-"mise à une plus longue prescription que cette dernière "seule" (10).

On peut ajouter qu'il n'est pas nécessaire de supposer ici que l'action hypothécaire a été jointe à l'action personnelle. Si l'action hypothécaire seule a été intentée contre un tiers détenteur, celui-ci peut la repousser en opposant la prescription de la dette (art. 2064, 2065). Le terme de la prescription de l'hypothèque, et partant de l'action hypothécaire, est celui de la prescription de la dette. Ainsi, l'hypothèque consentie pour assurer le paiement d'un billet se prescrira par cinq ans, tandis que celle qui a été créée pour garantir un prêt civil durera trente ans. Il n'y a qu'à appliquer ici la règle que l'accessoire suit le principal.

Mais lorsqu'un gage a été constitué pour garantir le paiement d'une dette, on décide que tant que le gage reste en la possession du créancier ou du tiers convenu, la prescription de la dette se trouve interrompue, car en laissant le gage en la possession du créancier ou du tiers, le débiteur reconnaît toujours son obligation de payer la dette (11). Le cas du gage est donc plus favorable pour le créancier que celui de l'hypothèque.

V. Droit de réméré et droit de résolution de la vente immobilière. — Quand un immeuble a été vendu

---

(10) Il n'y a pas d'article semblable au code Napoléon.

(11) *La Banque du Peuple* v. *Huot,* cour de revision, R.J.Q., 12 C.S., 370.

avec faculté de réméré, il ne peut être question de prescription, car la convention fait la loi des parties, le terme stipulé est de rigueur, et ce terme ne peut dépasser dix ans (art. 1548). Il en est de même du droit de résolution de la vente immobilière pour le défaut de paiement du prix, lorsque ce droit a été stipulé. Le vendeur ne peut, en aucun cas, exercer son droit de résolution de la vente après l'expiration de dix ans à compter de la vente (art. 1537). L'article 2248, dont je cite les deux premiers alinéas, est donc conforme aux principes.

2248. "Le terme apposé par la loi ou la convention "à la faculté de réméré est de rigueur sans qu'aucune "prescription soit requise.

"Il en est de même du terme apposé au droit du ven-"deur de rentrer dans l'immeuble faute de paiement du "prix."

Ces deux alinéas sont de droit nouveau, comme les articles 1537 et 1548.

VI. Rentes. — Le troisième alinéa de l'article 2248 dit que "la faculté de racheter les rentes vient de la loi; "elle est imprescriptible."

J'ai expliqué ailleurs (tome 2, p. 447) cette question du rachat des rentes, je n'ai donc pas à y revenir.

Si la faculté de racheter les rentes est imprescriptible, il n'en est pas ainsi de la rente elle-même. Cette rente, c'est-à-dire le droit d'exiger les arrérages stipulés, s'éteindra par la prescription de trente ans, car aucune autre prescription n'est fixée par la loi. D'autre part, le paiement des arrérages par le débirentier interrompt cette prescription, car ce paiement constitue une reconnaissance de la dette. Pour obvier, cependant, aux difficultés de la preuve du paiement des arrérages, le code

permet au crédirentier, quand vingt-neuf ans se sont écoulés depuis la date du titre ou du dernier titre, d'exiger que le débirentier lui consente un titre nouvel. C'est la disposition de l'article 2249 qui se lit comme suit:

2249. "Après vingt-neuf années écoulées de la date "du dernier titre, le débiteur d'une redevance emphytéo-"tique ou d'une rente peut être contraint à fournir à ses "frais un titre nouvel au créancier ou à ses représentants "légaux" (12).

On le voit, l'action du crédirentier n'a pas nécessairement pour but d'interompre la prescription, car chaque fois que le débirentier paie des arrérages, il interrompt par là même la prescription de la rente, mais le créancier aurait peut-être de la difficulté à prouver le paiement des arrérages, car les quittances sont entre les mains du débiteur, et pour cette raison il a besoin d'un titre nouveau qui le mette à l'abri de tout danger.

D'après l'opinion générale, les trente ans de la prescription comptent de la date du titre à la rente, et non de la date de l'échéance du premier paiement.

Quelques auteurs étendent la disposition de l'article 2263 du code Napoléon à tous les cas semblables, et notamment aux créances de capitaux. Il est difficile de trouver maintenant une différence réelle entre le prêt à intérêt et le contrat de constitution de rente, et pourtant il semble difficile d'étendre une disposition comme celle de notre article. Le créancier du capital, si le terme où ce capital doit être remboursé n'est pas encore arrivé,

---

(12) La seule différence entre cet article et l'article 2263 du code français, c'est que le délai fixé par ce dernier article est de 28 ans.

n'est pas exposé à la prescription qui ne peut commencer, quant au capital, que lorsque ce capital sera exigible. Et si le créancier n'a pas exigé le capital à son échéance, il lui reste un remède efficace dans l'action en interruption de la prescription, s'il ne veut poursuivre immédiatement le paiement du capital. Mieux vaut ne pas donner à l'article 2249 une extension qui n'a pas été prévue par le législateur, d'autant plus que le créancier de capitaux a d'autres recours aussi efficaces (13).

La cour de revision a jugé que le droit du bailleur emphytéotique à un titre nouvel n'est pas limité, par l'article 2249, au cas où vingt-neuf ans se seraient écoulés depuis la date du dernier titre, mais que les cas dans lesquels tel titre nouvel peut être exigé sont les mêmes maintenant que sous l'ancien droit: *Lampson* v. *Bélanger*, R.J.Q., 7 C.S., 162.

VII. Intérêts, loyers, fermages et arrérages de rentes. — Les intérêts et arrérages de rentes, considérés comme distincts du capital, sont prescriptibles par cinq ans. Il n'y a que deux exceptions à cette règle, savoir les intérêts et arrérages dus à la Couronne et les intérêts des jugements, lesquels se prescrivent par trente ans.

C'est la disposition de l'article 2250 que je cite d'après la modification que lui a fait subir la loi 62 Vict., ch. 51 (14).

---

(13) Nous verrons plus loin que le créancier d'une servitude, charge ou hypothèque, peut forcer tout nouveau détenteur à lui fournir un titre nouvel (art. 2257).

(14) Ce statut a fixé le terme de la prescription des intérêts sur les jugements à trente ans. Auparavant ces intérêts se prescrivaient par cinq ans.

2250. "A l'exception de ce qui est dû à Sa Majesté, "et les intérêts sur les jugements, les arrérages de rentes, "mêmes viagères, ceux de l'intérêt, ceux des loyers et fer-"mages, et en général tous arrérages de fruits naturels ou "civils se prescrivent par cinq ans.

"Cette disposition affecte ce qui provient du bail em-"phytéotique ou d'autre cause immobilière, même avec "privilège ou hypothèque.

"La prescription des arrérages a lieu quoique le fonds "soit imprescriptible pour cause de précarité.

"La prescription du fonds comporte celle des arré-"rages" (15).

Les codificateurs indiquent les trois premiers alinéas de cet article comme étant de droit nouveau.

Ce n'est pas seulement la présomption de paiement qui a servi de motif à la disposition de l'article 2250, c'est encore une considération d'ordre public, afin d'empêcher la ruine des débiteurs par l'accumulation des arrérages. Dans tous les cas, et quel que soit le motif de la loi, il est certain que cette prescription est d'ordre public. Il en résulte que l'aveu du débiteur qu'il n'a pas payé les arrérages prescrits serait sans effet, et rien moins que sa renonciation à la prescription acquise ne pourrait faire revivre la créance qui, aux termes de l'article 2267, est absolument éteinte. Dans ce cas aucune action ne peut même être reçue, car la loi dénie l'action.

Ajoutons que sauf les deux exceptions que j'ai mentionnées, la règle de l'article 2250 s'applique à tous arrérages et intérêts quelconques, à tous loyers ou fermages,

---

(15) On peut comparer cette disposition à l'article 2279 du code français qui fixe la prescription à cinq ans dans des cas semblables.

et à toutes prestations périodiques, y comprise la rente emphytéotique. Il importe peu qu'on ait stipulé une garantie hypothécaire ou que la loi accorde un privilège. La prescription du fonds emporte celle des arrérages, mais quand même le fonds serait imprescriptible, pour cause de précarité, les arrérages se prescrivent par cinq ans.

Ce n'est pas à dire que dans quelque cas le terme de la prescription ne puisse être plus court que cinq ans. Ainsi, l'hôtelier ne pourrait réclamer le loyer d'une chambre pour plus d'un an (art. 2262). Du reste, certaines lois spéciales, que je renonce à rapporter ici, ont, en certains cas, raccourci le terme de la prescription.

L'article 2250 comprend généralement tous les arrérages de fruits naturels et civils. Il s'ensuit donc que le colon partiaire, qui paie au propriétaire une partie des fruits qu'il perçoit, bénéficiera de cette prescription quinquennale. On peut regarder ce paiement comme un fermage.

Il n'est pas nécessaire de se demander si le salaire ou traitement payé à des fonctionnaires publics tombe sous la prescription établie par l'article 2250. De quelque manière qu'on envisage le contrat en vertu duquel ce salaire est payé, il est certain que le terme de la prescription ne peut dépasser cinq ans et peut même être plus court. (Voyez les articles 2260, 2261 et 2262.)

L'article 2250, à la différence de l'article 2277 du code Napoléon, ne mentionne pas les pensions alimentaires. Si cette pension constitue une rente viagère, elle se trouve comprise dans l'énumération de l'article 2250. Et même s'il n'était pas possible de dire que cette pension est une rente viagère, la raison de la loi, qui est d'empêcher l'accumulation des arrérages, me semble couvrir le cas de la pension alimentaire, comme des arrérages de rente viagère.

J'appliquerais la disposition de l'article 2250 aux dividendes que les compagnies paient à leurs actionnaires. On peut, sans exagération, assimiler ces dividendes à des fruits civils, bien qu'ils ne soient pas mentionnés dans l'énumération de l'article 449.

D'autre part l'article 2250 serait inapplicable à un capital payable par versements périodiques. Il est clair que ce que cet article envisage, c'est le revenu ou les fruits que procure un capital, et non le capital lui-même.

Les codes annotés rapportent un assez grand nombre d'arrêts sous l'article 2250. Je puis cependant négliger plusieurs décisions qui, vu la modification que cet article a apportée à l'ancien droit, ne peuvent faire autorité aujourd'hui. Ainsi, j'écarterais une décision du juge Monk, en 1864, dans une cause de *La fabrique de Notre-Dame de Montréal* v. *Minier,* 8 L.C.J., 133, jugeant que la prescription de cinq ans ne s'applique pas à la location d'un banc d'église.

On a appliqué la prescription de cinq ans aux taxes municipales: *Corporation de Lévis* v. *Lagueux,* Andrews, J., 11 Q.L.R., 328; *City of Montreal* v. *Robertson,* M.L.R., 2 S.C., 432, Torrance, J.; *City of Montreal* v. *Lyster,* 31 L.C.J., 28 (16).

Par contre, on a décidé que c'est la prescription trentenaire qui régit les taxes scolaires: *Ursulines des Trois-Rivières* v. *Commissaires d'écoles de la Rivière du Loup,* 3 Q.L.R., 323; *Beaudry* v. *Hart,* 11 Q.L.R., 257. Et on a appliqué la même prescription aux taxes spéciales pour

---

(16) Ordinairement les chartes des municipalités déterminent la prescription applicable aux taxes, et il ne faudrait appliquer l'article 2250 qu'à défaut d'une disposition spéciale de la charte.

la construction d'égouts: *Cité de Montréal* v. *Cuvillier*, M.L.R., 3 S.C., 265, Loranger, J.

On a également jugé que la prescription trentenaire, et non celle de cinq ans, a lieu quand des intérêts ont été capitalisés par un titre nouvel (*La cité de Québec* v. *Hamel*, Andrews, J., R.J.Q., 15 C.S., 60), ou par une convention entre les parties (*Boisvert* v. *Philip*, Lynch, J., 6 R. de J., 173).

On a écarté la prescription de cinq ans dans une espèce où on réclamait la part contributive d'un assuré dans une assurance mutuelle pour le paiement de l'indemnité pour incendie: *Giles* v. *Lalumière*, 28 L.C.J., 287, mais on l'a appliquée à la compensation réclamée pour usage d'un terrain pour le bois qu'on descendait sur une rivière: *Carter* v. *Breakey*, cour suprême, Cassels' Digest, 463.

SECTION III.

De la prescription par les tiers acquéreurs.

La section qui précède traite principalement de la prescription trentenaire, qui est la prescription de droit commun. Cette section et celle qui suit auraient pu porter la rubrique *De la prescription décennale*, car c'est de cette prescription qu'il s'agit. La prescription de dix ans diffère de la prescription trentenaire d'abord par son terme, et ensuite, et surtout, parce qu'elle ne s'applique que lorsqu'une disposition expresse de la loi l'a établie, tandis que la prescription trentenaire, par cela seul qu'elle est la prescription de droit commun, n'exige d'autre texte que celui de l'article 2242. La prescription décennale ressemble à la courte prescription, en ce que, comme elle, elle a besoin d'un texte exprès, mais elle en diffère parce que, comme la prescription trentenaire, elle est suspen-

due en faveur des incapables, alors que la courte prescription court contre eux (art. 2269).

Nous allons nous occuper maintenant de la prescription par les tiers acquéreurs, prescription qui est à la fois acquisitive et extinctive. C'est cependant le plus souvent la prescription acquisitive qu'invoquent les tiers acquéreurs.

I. Principe général de la prescription par les tiers acquéreurs. — La règle fondamentelle de cette section est celle que formulent les articles 2251 et 2252, dont on aurait pu former une seule disposition. Ces articles se lisent comme suit:

2251. "Celui qui acquiert de bonne foi et par titre "translatif de propriété, un immeuble corporel, en pres-"crit la propriété et se libère des servitudes, charges et "hypothèques par une possession utile en vertu de ce titre "pendant dix ans."

2252. "Le tiers acquéreur avec titre et bonne foi de "redevances ou rentes en prescrit acquisitivement le ca-"pital par dix ans, au moyen d'une jouissance exempte de "vices, contre le créancier qui a entièrement manqué de "jouir et négligé d'agir durant le temps requis" (17).

---

(17) Les mots "pendant dix ans", dans l'article 2251, et "par dix ans", dans l'article 2252, sont de droit nouveau. Je reviendrai sur cette innovation qui est très importante.

Il est difficile de comparer ces deux articles à l'article 2265 du code Napoléon. Il suffira de dire ici, car j'y reviendrai, que la rédaction de nos articles est préférable à celle de l'art. 2265, et que la prescription en faveur des tiers acquéreurs a à la fois plus et moins d'extension que celle que leur reconnait le code civil français.

Donnons d'abord, s'il est possible, une formule unique à la règle de ces deux articles.

Celui qui acquiert de bonne foi et par titre translatif, soit un immeuble corporel, soit des redevances ou rentes, en prescrit la propriété par une possession utile en vertu de ce titre pendant dix ans. Par la même acquisition, avec bonne foi et en vertu d'un tel titre, et par la même possession pendant dix ans, le tiers acquéreur d'un immeuble corporel le libère des servitudes, charges et hypothèques qui le grevaient lors de son acquisition.

Ayant ainsi formulé cette règle, il sera facile d'en extraire et expliquer les éléments et conditions essentiels. Je le ferai dans autant de paragraphes.

II. Les biens auxquels s'applique la prescription en faveur des tiers acquéreurs.

Les articles 2251 et 2252 indiquent deux espèces de biens :

1° Un immeuble corporel ;
2° Des redevances ou rentes.

Et d'abord cette prescription s'applique aux *immeubles corporels*. L'article 2265 du code Napoléon dit "*un immeuble*". Cette dernière expression comprend tout ce qui est immeuble, et partant les immeubles par nature, par destination, par l'objet auquel ils s'attachent, enfin par la détermination de la loi.

Notre article 2251 dit "*un immeuble corporel,*" et précise encore davantage le sens de cette expression en exigeant que cet immeuble corporel ait été l'objet de l'acquisition. En d'autres termes, c'est un immeuble individuellement déterminé qui a dû être l'objet de cette acquisi-

tion, et la prescription dont il s'agit est celle par laquelle on acquiert la propriété même de cet immeuble.

Dans le droit français moderne, on enseigne logiquement que l'acquéreur d'un droit d'usufruit ou d'un droit d'usage et habitation, portant sur des immeubles, peut invoquer cette prescription plus courte que la prescription de trente ans, pourvu, bien entendu, qu'il ait acquis de bonne foi et avec juste titre.

Dans notre droit, je dois repousser cette solution. Notre article ne parle pas de l'acquisition d'un immeuble, ou d'un droit immobilier, mais d'un immeuble corporel. Ce ne serait pas un argument convaincant que de dire que l'usufruit est un démembrement de la propriété, car, d'après les termes mêmes de l'article 2251, la prescription décennale est admise au profit de celui qui acquiert un immeuble corporel, et on ne peut dire que celui qui a acquis un droit d'usufruit sur un immeuble a acquis l'immeuble même sur lequel porte ce droit d'usufruit. D'ailleurs, pour me servir encore de l'argument de texte, c'est *la propriété* d'un immeuble corporel qui est acquise par la prescription autorisée par l'article 2251 ; or, on ne pourrait jamais acquérir la propriété d'un immeuble corporel par l'acquisition d'un droit d'usufruit sur cet immeuble (18).

Il est vrai que l'article 2203, alinéa 4, dit que "l'em-"phytéose, l'usufruit, et autres droits semblables, sont "susceptibles d'un domaine de propriété distinct et d'une "possession utile à la prescription". Mais tout en admettant que ces droits peuvent s'acquérir par prescription, il ne s'ensuit pas que la prescription de dix ans en faveur des tiers acquéreurs, telle qu'elle a été organisée par l'ar-

---

(18) Quant à la propriété de l'immeuble, le titre de l'usufruitier serait un titre précaire. Voy. l'art. 2203.

ticle 2251, leur soit applicable. Il est possible que le législateur n'ait pas prévu cette conséquence, ce que je crois bien contestable, mais le texte de l'article 2251 ne me paraît pas susceptible d'extension. D'ailleurs, la modification qu'on a apportée au langage plus général de l'article 2265 du code français n'a pas dû être faite sans se rendre compte des conséquences pratiques que cette modification entraîne (19).

Par la même raison, je dirai qu'on ne peut acquérir par prescription de dix ans une servitude, un droit d'emphytéose, ni même un immeuble par destination. Il est vrai qu'on peut, en acquérant un immeuble corporel, prescrire la propriété de cet immeuble et des meubles qui lui ont été attachés dans les conditions qui en font des immeubles par destination, mais on acquiert ces immeubles par destination comme faisant partie de l'immeuble acquis, et non pas en vertu d'une acquisition limitée aux immeubles par destination, chose qu'il est même difficile de concevoir.

On enseigne en France qu'il faut que le tiers ait acquis un immeuble déterminé, et partant que l'acquéreur d'une universalité comprenant des immeubles, comme une succession, n'acquerra pas la propriété de ces immeubles par la prescription décennale, bien qu'il ait juste titre et bonne foi (20). Je n'éprouve pas de difficulté à adopter cette solution, d'autant plus qu'on ne pourra jamais dire que l'acquéreur d'une universalité est réellement l'acquéreur d'un immeuble corporel. Il en serait autrement si l'acte spécifiait les immeubles comme compris dans la vente de l'universalité.

---

(19) Cette question importante n'a pas été, que je sache, soumise à nos tribunaux.

(20) Baudry-Lacantinerie, n° 652.

En deuxième lieu, le tiers acquéreur avec titre et bonne foi de redevances ou rentes en prescrit le capital par dix ans d'une jouissance exempte de vices, à l'encontre du créancier qui a entièrement manqué de jouir et négligé d'agir durant le temps requis.

Sous ce rapport, la prescription décennale a plus d'étendue dans notre droit que dans le droit français moderne. Les rentes, en effet, sont meubles, à l'exception de la rente emphytéotique (art. 388). Or en France, la prescription décennale en faveur des tiers acquéreurs ne s'applique qu'aux immeubles.

Les mots "redevances ou rentes" — l'article 113 de la coutume de Paris se servait de l'expression "rente" — doivent être bien entendus (21). Il me semble que le mot "rente", qui, je l'ai dit, était le seul que l'article 113 de la coutume de Paris employât, rend bien compte de la pensée du législateur. Les redevances dont il s'agit sont donc celles qui se paient périodiquement en vertu d'un titre créant une rente, et dont il y a un capital déterminé ou déterminable. Je n'appliquerais donc pas l'article 2252 à un capital prêté à intérêt, car ce n'est pas une rente, ou même une redevance dans le vrai sens du mot, ni à des loyers payés en vertu d'un bail. Dans ce dernier cas il y aurait de plus l'objection qu'il n'y a pas de capital à acquérir, et partant nous serions en dehors de l'hypothèse de l'article 2252.

Il y a des rentes sans capital remboursable, comme la rente viagère et la rente emphytéotique, celle-ci ressemblant plus à un loyer qu'à la rente ordinaire. Il y a de plus le contrat de bail à rente, qui est une aliénation d'immeubles à perpétuité moyennant le paiement d'une

---

(21) La version anglaise de l'article 2252 traduit ces mots par l'expression "dues or rents".

rente (art. 1593). Je doute, cependant, que l'article 2252 leur soit applicable. Ce que le législateur prévoit ici, c'est l'acquisition du capital moyennant la jouissance de la rente. S'il n'y a pas de capital, il n'y a rien à acquérir.

Que décider dans le cas des rentes dites seigneuriales qui ont remplacé les anciens cens et rentes abolis par l'abrogation de la tenure seigneuriale?

Dans l'ancien droit, on admettait la possibilité de l'acquisition des cens et rentes par la prescription décennale (22). Dans cette province, depuis l'abolition de la tenure seigneuriale, les anciens cens et rentes sont remplacées par des rentes constituées sujettes à la commutation du fonds par le paiement au crédirentier d'une somme capitale. Ces rentes me paraissent comprises dans l'expression "redevances ou rentes" de l'article 2252, et partant seraient prescriptibles par dix ans quand les conditions de cet article sont remplies. Nos tribunaux ne se sont pas, à ma connaissance, prononcés sur cette question.

III. Conditions requises pour la prescription en faveur des tiers acquéreurs.

Il y a trois conditions à noter:

1° la possession utile;
2° le juste titre;
3° la bonne foi.

La première condition est commune à toute prescription acquisitive; les deux autres sont spécialement requises pour la prescription décennale en faveur des

---

(22) Dunod, *Prescription*, p. 304.

tiers acquéreurs, mais ne le sont pas, nous l'avons vu, pour la prescription trentenaire. J'expliquerai aussi brièvement que possible ces trois conditions.

1° La possession utile.

Il suffit de renvoyer ici à ce que j'ai dit plus haut, en expliquant la nature et les conditions de la possession qui peut conduire à la prescription. Il faut donc que cette possession soit continue et non interrompue, paisible, publique, non équivoque et à titre de propriétaire (art. 2193), et il faut de plus que la possession soit conforme au titre (23).

Dans le cas de rentes ou redevances, l'article 2252 exige "une jouissance exempte de vices", et aussi que le créancier ait "entièrement manqué de jouir et négligé d'agir pendant le temps requis".

Dunod (*Prescription*, p. 304) exigeait, pour la prescription décennale des cens et rentes, que la prestation eût été uniforme; qu'elle eût été payée chaque année ou du moins plusieurs fois, et il fallait en apporter la preuve; enfin, que tous les paiements eussent été faits pour la même cause et en conformité du titre.

Il n'est pas douteux que la jouissance doit être constante pendant les dix ans et aussi exempte de vices, et par vices j'entends ceux qui rendraient la possession inefficace. Quant à l'inaction du créancier durant le [illegible] requis, on en comprend la nécessité, car si le créancier avait joui en même temps que le possesseur, la jouissance ou possession aurait été équivoque et promiscue.

---

(23) Le titre translatif de propriété, base de la prescription décennale, suppose l'existence de ces qualités de la possession.

Il y a peu d'arrêts à noter sur la possession utile qui est la première condition pour qu'on puisse invoquer la prescription décennale. Je me propose de passer sous silence les arrêts qui se contentent de décider que la possession d'un immeuble avec titre et bonne foi en fait acquérir la propriété. Le code le dit mieux encore que ces jugements, et le lecteur n'a pas besoin que je les rapporte ici.

Je puis toutefois dire qu'il a été décidé que la possession qui permet à un tiers acquéreur de plaider prescription contre une hypothèque qui grevait l'immeuble acquis, doit être exclusive de la possession du débiteur personnel de la dette hypothécaire: *Vaillancourt* v. *Lessard*, cour de revision, 9 L.N., 267.

2° Le juste titre.

L'article 2251 parle d'un titre translatif de propriété, l'article 2252 dit simplement "titre", mais dans chaque cas le titre doit être un titre, qui, s'il avait été consenti par le véritable propriétaire, aurait transféré la propriété de la chose possédée.

On enseigne qu'il s'agit ici de la *cause* de la possession, c'est-à-dire du fait juridique qui en forme la base, et non de l'écrit qui constate ce fait juridique. C'est donc un titre d'acquisition, vente, donation, etc., qui est indispensable. Il n'est pas nécessaire que le possesseur ait payé pour ce titre.

Le titre doit être *juste, secundum jus.* Il le sera par là même qu'il est translatif de propriété.

Mais tout titre translatif de propriété ne suffit pas. L'héritier acquiert bien la propriété des biens compris dans la succession, mais il continue la personne de son auteur, et si celui-ci possédait sans titre, il va sans dire que son héritier n'a pas un meilleur titre que lui.

Je dirai la même chose du légataire universel et même du légataire à titre universel. Une raison additionnelle, qui s'applique également à l'héritier, c'est que le légataire universel ou à titre universel acquiert la succession ou une partie de la succession, c'est-à-dire une universalité. On peut difficilement prétendre qu'il acquiert un immeuble corporel (24).

Mais le légataire particulier, et tout acquéreur à titre particulier, soit onéreux ou gratuit, a un juste titre.

Le partage n'est pas translatif de propriété, et ne peut, partant, être regardé comme un juste titre, mais le copartageant à qui un immeuble écheoit peut, bien entendu, invoquer le titre de son auteur.

On a décidé en France que la prescription décennale ne pouvait être invoquée par un fils qui avait reçu de bonne foi de son père, par donation en avancement d'hoirie, un immeuble dont le père était possesseur de mauvaise foi. Le fils avait rapporté l'immeuble à la succession de son père et cet immeuble était échu au fils donataire par l'effet du partage de la succession. La donation ayant été anéantie par suite du rapport, le fils n'avait d'autre titre que le partage et sa qualité d'héritier, et partant ne se trouvait pas dans les conditions voulues pour la prescription décennale (25).

Le jugement, règle générale, est déclaratif et non translatif de droits, et ne peut être invoqué comme un juste titre. Je ferais exception pour le jugement qui accueille une demande en passation de titre, car si le titre n'est pas volontairement consenti, le jugement lui-même

---

(24) Bien entendu, l'héritier ou le légataire universel, d'un tiers acquéreur avec titre et bonne foi, peut opposer la prescription décenale: *Bisson* v. *Michaud*, Taschereau, J., 12 L.C.R., 214

(25) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription*, n° 660.

vaudra titre. Le plus souvent, toutefois, le titre véritable sera la convention à laquelle le jugement donne effet.

J'ai déjà dit que la possession doit être conforme au titre. Si le possesseur a possédé une étendue plus grande que ne lui donne son titre, il se trouvera avoir été sans titre pour l'excédant, et, partant, il ne pourra invoquer la prescription décennale quant à cet excédant.

Pour être un juste titre, ce titre doit être non seulement translatif de propriété, mais il doit être encore valable dans sa forme. C'est ce que l'article 2254, copie de l'article 2267 du code français, déclare en ces termes:

2254. "Le titre nul par défaut de forme ne peut ser-
"vir de base à la prescription de dix ans."

Ainsi, une donation a été faite par acte sous seing privé; cet acte n'a aucune existence légale et ne peut servir de base à la prescription décennale.

S'agit-il ici seulement de la nullité radicale de forme ou de la nullité relative également? Je suis porté à croire que la nullité doit être radicale. Ainsi un mineur, avec ou sans tuteur, a vendu un de ses immeubles sans avoir accompli les formalités légales, et ce défaut de forme annule l'acte sans que le mineur ait à prouver lésion (art. 1009). La nullité de la vente, cependant, ne peut être invoquée que par le mineur ou ses ayants-droit. On enseigne que ce titre suffira pour la prescription de dix ans (26). Cette solution me paraîtrait indiscutable si le mineur avait laissé passer les dix ans à compter de sa majorité que l'article 2258 lui donne pour attaquer un contrat pour cause de lésion.

---

(26) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription*, n° 671.

L'article 2254 ne parle que des nullités de forme. Faut-il étendre sa disposition aux nullités de fond? Prenons, comme exemple, une vente fondée sur une cause illicite. On enseigne que ce titre, qui doit être considéré comme inexistant, ne peut servir de base à la prescription de dix ans (27).

On a jugé que la vente judiciaire *super non domino* étant nulle, ne peut servir de titre pour la prescription décennale: *Commissaires d'écoles de St-Alexis* v. *Price*, Gagné, J., 1 R. de J., 122.

Le juge Saint-Pierre a décidé, dans la cause de *Cameron* v. *Lee*, R.J.Q., 27 C.S., 535, que la vente d'un immeuble pour cotisations qui n'ont pas été imposées sur cette propriété ne constitue pas un juste titre, et que la prescription de deux ans prévue par l'article 1015 C.M. ne s'applique pas à ce cas.

Si le titre est soumis à une condition résolutoire, on distingue selon que la condition était ou n'était pas accomplie lorsque le possesseur a invoqué son titre comme fondement de la prescription décennale, et si la condition n'était pas alors accomplie, on décide que le titre remplit toutes les exigences de la loi (28).

Si, au contraire, la condition était suspensive, ce n'est qu'à partir de l'avènement de cette condition que le titre peut être invoqué. Ces solutions me paraissent conformes aux principes.

Est-il nécessaire que le titre translatif de la propriété d'un immeuble ait été enregistré? La dernière décision

---

(27) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription*, n° 668.

(28) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription*, n° 672.

de la cour d'appel est dans le sens de l'affirmative (29), mais auparavant on avait décidé le contraire (30). En France, on décide que la transcription n'est pas requise pour l'efficacité du titre (31).

On a jugé qu'un titre consenti par un héritier apparent suffit à l'encontre de la revendication d'héritiers absents, et cela malgré que l'héritier n'avait vendu que ses droits dans l'immeuble, en déclarant qu'il ne serait pas garant s'il se présentait d'autres héritiers: *Morin* v. *Schiller,* cour d'appel, Beauchamp, *Code Civil annoté,* art. 2251. n° 9.

Dans la cause de *Gravel* v. *Paré,* R.J.Q., 45 C.S., 173, la cour a jugé que la donation d'une ferme formée de deux lots du cadastre, désignée à l'acte comme n'en formant qu'un seul, quelle que soit la défectuosité, ou même la nullité de l'enregistrement au regard du lot dont la mention est omise, ne constitue pas moins un titre pour tout l'immeuble et le donataire qui en a la possession décennale, en acquiert la propriété par prescription aux termes de l'art. 2251 C.C.

3° La bonne foi.

C'est surtout à cause de la bonne foi du tiers acquéreur que la prescription de dix ans a été admise. On peut recourir à l'article 412 pour la définition de la bonne foi, et dire que le tiers acquéreur est de bonne foi quand

---

(29) *Lacroix* v. *Nault,* R.J.Q., 18 B.R., 455. Voir aussi une ancienne décision de la cour d'appel dans une cause de *Thouin* v. *Leblanc,* 10 L.C.R., 370.

(30) *King* v. *Roy,* cour de revision, 15 Q.L.R., 67.

(31) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription,* n° 674.

il acquiert en vertu d'un titre dont il ignore les vices ou l'avènement de la condition résolutoire qui y a mis fin. En parlant de vices, j'entends ici l'ignorance des vices qui empêcheraient ce titre d'être réellement translatif de propriété, ou pour préciser encore davantage, c'est l'ignorance du tiers acquéreur de l'absence de droit de celui qui lui a consenti son titre. En d'autres termes, la bonne foi c'est la croyance de l'acquéreur que celui avec qui il a traité était réellement propriétaire (32).

Faut-il de plus que l'acquéreur ait cru que son auteur, qu'il pensait être propriétaire, ne pouvait attaquer, par exemple pour lésion en cas de minorité, le titre qu'il lui a consenti? Il me semble que non, car il pouvait être convaincu que son auteur ne recourrait pas à un tel procédé. La question toutefois est controversée (33). J'admets cependant que si l'acquéreur, en traitant avec celui qu'il croyait propriétaire, s'est servi de violence ou de dol pour lui arracher un titre translatif de propriété, il serait difficile de prétendre qu'il était de bonne foi et digne de la protection de la loi.

On a jugé que la connaissance par l'acquéreur de l'existence d'une hypothèque sur un immeuble lorsqu'il a acquis cet immeuble par un titre translatif de propriété, l'empêche de plaider la prescription décennale à l'encontre de cette hypothèque: *Blain* v. *Vautrain*, cour d'ap-

---

(32) Lorsque l'acquéreur savait que son vendeur n'était pas propriétaire, il n'est pas de bonne foi et ne peut invoquer la prescription décennale: *Dessert* v. *Robidoux*, cour de revision, 16 Q.C.R., 118. On a aussi jugé que le doute et l'erreur de droit sont exclusifs de la bonne foi: *Commissaires d'écoles de St-Alexis* v. *Price*, Gagné, J., 1 R. de J., 122.

(33) Baudry-Lacantinerie, *De la Prescription*, n° 681.

pel, 23 L.C.J., 81 (34). Cette cour avait auparavant décidé le contraire dans une cause de *Kaigle* v. *Pierce*, 15 L.C.J., 227, mais je préfère la décision subséquente.

La cour suprême a décidé, dans la cause de *Méloche* v. *Simpson*, 29 Can. S.C.R., 375, que l'enregistrement d'une substitution suffit pour empêcher un acquéreur d'un immeuble substitué de pouvoir prétendre qu'il a fait cette acquisition de bonne foi.

La bonne foi n'a pas besoin d'être prouvée par le possesseur, elle se présume toujours, et résultera de la production d'un juste titre; c'est à celui qui allègue la mauvaise foi à la prouver (art. 2202). Il fera d'ailleurs cette preuve par tous moyens, et même par témoins ou par présomptions.

A quel moment la bonne foi doit-elle exister? L'article 2253 répond à cette question.

2253. "Il suffit que la bonne foi des tiers acqué-"reurs ait existé lors de l'acquisition, quand même leur "possession utile n'aurait commencé que depuis.

"La même règle est observée à l'égard de chaque "précédent acquéreur dont ils joignent la possession à la "leur pour la prescription de la présente section" (35).

Notre article n'est pas donné comme étant de droit nouveau. Cependant, dans les pays de coutume, où l'influence du droit canonique dominait, on exigeait la bonne

---

(34) Voy. aussi la décision de la cour suprême dans la cause de *Baker* v. *Metropolitan Building Society*, 22 Can. S.C.R., 364.

(35) L'article 2269 C.N. se contente de dire: "Il suffit que "la bonne foi ait existé au moment de l'acquisition", et ne contient pas ce qui, dans notre article, suit cette énonciation.

foi pendant toute la durée de la possession. La règle de notre article, au contraire, était suivie dans les pays de droit écrit, où on l'avait empruntée au droit romain.

Donc le moment capital c'est celui où le titre a été consenti, car c'est à ce moment que le tiers-acquéreur a cru devenir propriétaire. Ceci s'applique pleinement dans le cas d'un contrat. Lorsque le titre est un legs, la bonne foi doit exister au décès du testateur, car c'est alors que la transmission de la propriété s'est effectuée. Ajoutons, avec l'article 2253, qu'il importe peu que la possession utile n'ait commencé que depuis. Sans doute, il faut dix ans de possession constante, mais pour la bonne foi, c'est uniquement le temps de l'acquisition qu'on considère.

La règle du deuxième alinéa de notre article ne souffre aucune difficulté. On se rappelle que le possesseur, pour compléter la prescription, peut joindre à sa possession celle de ses auteurs (art. 2200). Cependant, dans ce cas, il faut que chaque précédent acquéreur ait acquis de bonne foi la chose qu'il a transmise, mais il n'est pas nécessaire qu'il se soit cru propriétaire lorsqu'il en a disposé, si le nouvel acquéreur a acquis de bonne foi (36).

J'ai dit que dans le cas de la condition suspensive, le titre ne peut être invoqué qu'à partir de l'avènement de la condition. Mais je crois qu'il suffit que la bonne foi ait existé au moment où le titre a été consenti, car la condition suspensive s'accomplit rétroactivement, et le moment de l'acquisition est réellement celui où le contrat a été fait.

---

(36) La bonne foi de l'acquéreur est seule requise et non celle de l'aliénateur: *Commissaires d'écoles de St-Alexis* v. *Price*, Gagné, J., 122.

IV. Terme de la prescription en faveur des tiers acquéreurs.

Ce terme est maintenant de dix ans. Dans l'ancien droit, et il en est de même sous l'empire du code Napoléon, le délai était de dix ans entre présents et de vingt ans lorsque le véritable propriétaire était absent. Notre code a donc innové en fixant le délai uniformément à dix ans, délai que nos codificateurs ont cru amplement suffisant, vu la facilité des communications qui existent maintenant en tous pays. Par la simplicité de la nouvelle règle, nous échappons à des difficultés d'interprétation et d'application qui divisent les auteurs en France.

Ajoutons, qu'à la différence des prescriptions courtes, la prescription de dix ans est suspendue en cas d'incapacité du propriétaire.

Cette prescription, comme toute autre prescription, peut également être interrompue, mais alors elle ne peut plus s'accomplir que par trente ans. C'est la disposition de l'article 2255 qui se lit comme suit:

"Après la renonciation ou l'interruption dans la "prescription de dix ans, elle ne recommence à s'accom-"plir que par trente ans" (37).

Cette solution se recommande d'elle-même. L'interruption anéantit la période écoulée. Le possesseur, après cette interruption, ne se trouve pas dans une situation aussi favorable que lors de son acquisition, car sa bonne foi n'existe plus. Il ne peut donc prescrire que par le même temps qu'un possesseur de mauvaise foi, c'est-à-dire par trente ans.

---

(37) Il n'y a pas d'article semblable au code civil français.

Quand l'interruption est naturelle, et que le tiers acquéreur a de nouveau possédé l'immeuble après l'interruption, il n'est pas nécessaire de supposer que lorsqu'il a repris cette possession, il savait que son titre ne lui donnait pas la propriété. Mais son inaction pendant l'an et jour n'indique pas chez lui une conviction bien forte de son droit de propriété, et du reste, l'article 2255 ne distingue pas entre l'interruption naturelle et l'interruption civile.

V. Effet de la prescription en faveur des tiers acquéreurs.

Cette prescription produit un double effet. Elle fait d'abord acquérir la propriété de l'immeuble possédé ou le capital de la rente dont on a eu la jouissance, et la prescription est alors acquisitive. Elle libère ensuite l'immeuble des servitudes, charges et hypothèques qui le grevaient et, dans ce cas, elle est une prescription extinctive.

Quant à l'acquisition de la propriété, l'effet de la prescription décennale est le même que celui de la prescription trentenaire.

Dans la cause de *Pepin* v. *Provencher*, R.J.Q., 40 C.S., 155, il a été décidé que la possession de l'immeuble par l'acheteur, dans les conditions et pendant la durée voulues pour prescrire, éteint l'obligation de garantie du vendeur contre l'éviction, et que par suite l'acheteur, qui a ainsi prescrit, n'est plus recevable à exercer les recours qui naissent de cette obligation.

On peut d'ailleurs invoquer la prescription décennale soit par une action, lorsqu'il s'agit de revendiquer l'immeuble contre toute personne qui s'en empare, soit par une exception qu'on oppose à l'action pétitoire intentée par l'ancien propriétaire ou toute autre personne.

En cela la prescription décennale produit le même effet que la prescription trentenaire, qui peut également servir de base à une action ou à une exception. On peut même invoquer ces deux prescriptions dans une même instance, sans qu'on puisse dire qu'on cumule des moyens contradictoires. Le code s'en explique formellement dans l'article 2256 qui se lit comme suit:

2256. "La prescription de dix ans et les autres moin-"dres que celle de trente ans peuvent être invoquées sé-"parément ou avec cette dernière contre une même "demande" (38).

Le code envisage ici le cas de la défense ou du plaidoyer de prescription, et il est de principe qu'on peut, dans une défense, invoquer séparément ou cumulativement tout moyen propre à écarter la demande, alors même que ces moyens seraient de nature différente. Quand il s'agit de la prescription, il est plus prudent d'opposer à la demande toutes les prescriptions auxquelles la longueur de la possession donne ouverture. Ainsi, le tiers acquéreur qu'on cherche à évincer, peut, si sa possession ou celle de ses auteurs remonte à trente ans, et s'il se trouve dans les conditions requises pour la prescription décennale, invoquer à la fois la prescription trentenaire et la prescription décennale, et cela d'autant plus que les deux prescriptions produisent le même effet et sont toutes deux des moyens d'acquérir la propriété (art. 583).

Bien que l'article 2256 envisage le cas de la défense contre une demande, sa disposition s'applique également à la prescription qui forme la base d'une action. L'action

---

(38) Cet article ne se trouve pas au code Napoléon.

pétitoire et l'action en bornage peuvent être indiquées comme donnant lieu à l'application de cette règle dans le cas d'une action basée sur la prescription comme titre d'acquisition de la propriété.

J'ai dit plusieurs fois que la prescription décennale en faveur des tiers acquéreurs est libératoire en même temps qu'acquisitive. Elle procure en effet l'extinction des servitudes, charges et hypothèques qui grevaient l'immeuble acquis (art. 2251). La prescription décennale est sous ce rapport très dangereuse pour le créancier qui demeure dans l'inaction. Naturellement, cette prescription suppose bien que le titre de l'acquéreur ne dénonce pas ces servitudes ou charges et que l'acquéreur les a ignorées lors de son acquisition. Mais le créancier doit veiller soigneusement sur son droit, et le fait que le débiteur de l'hypothèque aurait régulièrement payé les intérêts d'une créance hypothécaire n'empêcherait pas le tiers acquéreur de se libérer par prescription de l'hypothèque et de l'action hypothécaire qui existaient contre lui (39). Pour protéger le créancier, l'article 2257 lui permet d'exiger un titre nouvel de chaque nouveau détenteur de l'immeuble.

2257. "Aux cas où la prescription de dix ans peut "courir, chaque nouveau détenteur d'un immeuble qui "demeure affecté à une servitude, charge ou hypothèque, "peut être contraint à fournir à ses frais un titre nouvel."

Je puis rappeler ici l'article 2057, qui, envisageant surtout le droit de suite du créancier hypothécaire, dit

---

(39) L'enregistrement de la servitude ou de l'hypothèque pourrait être considéré comme un avis à l'acquéreur de l'existence de cette servitude ou hypothèque: *Méloche* v. *Simpson*, cour suprême, 29 Can. S.C.R., 375.

que celui-ci, pour assurer ses droits, à deux recours: l'action hypothécaire et l'action en interruption de prescription, ajoutant qu'il est traité de cette dernière au titre *De la prescription.*

On ne trouve cependant, dans ce titre, et sauf ce que l'article 2207 dit de l'appelé à une substitution, aucune mention de l'action en interruption de la prescription. Mais la demande d'un titre nouvel est réellement interruptive de la prescription, car elle aboutit à la déclaration que l'immeuble détenu par le tiers acquéreur est grevé de la servitude, charge ou hypothèque invoquée par le créancier. Et cette demande, ayant l'effet d'interrompre la prescription décennale, rendra impossible toute prescription de moins de trente ans (art. 2255).

SECTION IV.

De quelques prescriptions de dix ans.

Dans la section qui précède nous avons étudié la plus importante des prescriptions que la loi fixe à dix ans. Il s'agit maintenant de quelques autres prescriptions de même durée. Rappelons-nous bien cependant que la prescription trentenaire est la règle, et la prescription plus courte l'exception. Il n'y aura donc lieu d'admettre la prescription décennale que lorsqu'elle se basera sur un texte formel. On peut dire par conséquent qu'il n'y a pas d'autres prescriptions de dix ans que celles qui sont mentionnées dans les sections III et IV de ce chapitre (40).

---

(40) Sauf, bien entendu, le cas où cette prescription serait décrétée par une loi spéciale.

I. Prescription de l'action en restitution des mineurs pour lésion et de l'action en réformation des comptes du tuteur. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour erreur, fraude, violence ou crainte.

Il est question de toutes ces prescriptions dans l'article 2258. Mais après avoir cité cette disposition, j'envisagerai séparément chacune d'elles.

2258. "L'action en restitution des mineurs pour "lésion ou pour réformation des comptes rendus par le "tuteur et celle en rescision de contrat pour erreur, "fraude, violence ou crainte, se prescrivent par dix ans.

"Ce temps court dans le cas de violence ou de crain-"te, du jour où elles ont cessé; et dans le cas d'erreur ou "de fraude du jour où elles ont été découvertes.

"Ce temps ne court à l'égard des interdits que du "jour où l'interdiction est levée, excepté quant au pro-"digue ou à celui auquel il a été donné un conseil judi-"ciaire. Il ne court pas contre les idiots, les furieux et "les insensés, quoique non interdits. Il ne court à l'égard "des mineurs que du jour de leur majorité" (41).

1° **Actions du mineur.** — L'article 2258 mentionne deux actions du mineur: l'action en restitution pour lésion et l'action en réformation de comptes rendus par le tuteur.

Quant à l'action en restitution pour lésion, on sait que le mineur doit, pour échapper aux obligations d'un contrat fait par lui, alléguer et prouver lésion, sauf le cas de l'article 1009 où la preuve de la lésion n'est pas nécessaire. La loi lui accorde un délai de dix ans à compter

---

(41) L'article 1304 C.N. est virtuellement au même effet.

de sa majorité, pour attaquer le contrat pour cause de lésion.

Faut-il en dire autant dans le cas de l'article 1009, où il s'agit de contrats faits par les mineurs pour aliéner ou grever leurs immeubles, avec ou sans l'intervention de leurs tuteurs ou curateurs, sans observer les formalités requises par la loi? Cet article dit que la preuve de la lésion n'est pas nécessaire dans ce cas. Cependant, même dans ce cas, l'action est fondée sans aucun doute sur la lésion, mais cette lésion se présume. Cela étant, la prescription décennale me paraît applicable.

Dans la cause de *Grégoire* v. *Grégoire,* cour suprême, 10 Can. S.C.R., 319, et cour d'appel, 4 D.C.A., 308, les tribunaux ont refusé d'annuler, plus que dix ans après la majorité d'une mineure, un contrat de vente que celle-ci avait consentie, après son émancipation par mariage, en faveur de son père et ancien tuteur, de la part de sa mère dans la communauté de biens qui avait existé entre cette dernière et son père. Dans l'espèce la vente fut faite après inventaire de la communauté, mais sans que le tuteur eût rendu compte de son administration des biens de sa pupille.

Dans la cause de *Watt* v. *Fraser,* M.L.R., 5 Q.B., 307, la cour d'appel a appliqué la prescription décennale à une action en reddition de compte d'un mineur contre son tuteur, à qui le mineur avait, après sa majorité, donné une quittance et décharge de toute réclamation résultant de la tutelle. Remarquons cependant que l'action en reddition de compte du mineur et les autres actions personnelles de ce dernier contre le tuteur relativement aux faits de la tutelle, durent trente ans (art. 2243). Une lecture attentive du rapport de cette cause m'empêche d'y voir autre chose qu'un arrêt d'espèce, et je crois qu'il en est de même de la cause de *Grégoire* v. *Grégoire* citée plus haut.

Il y a, en effet, deux principes que nous devons regarder comme également certains, puisque chacun d'eux est expressément formulé par un article du code. Et d'abord l'action en reddition de compte et les autres actions personnelles du mineur contre son tuteur relativement aux faits de la tutelle, durent trente ans (art. 2243). D'autre part, l'action en réformation des comptes rendus par le tuteur à son pupille est prescrite par dix ans (art. 2258). Ce dernier article suppose nécessairement que le tuteur a rendu compte au mineur, et alors il est raisonnable de limiter le temps pour demander la réformation de ce compte. Mais quand le tuteur n'a rendu aucun compte à son pupille, mais s'est fait donner par ce dernier une quittance de toute réclamation qu'il pouvait former contre lui, le mineur n'est pas lié par cette quittance qui est nulle aux termes de l'article 311, et partant il se trouve dans une situation aussi favorable pour porter son action en reddition de compte que s'il n'avait signé aucune quittance. Si les arrêts cités plus haut décident réellement que l'action du mineur, dans ces circonstances, est prescrite dix ans après sa majorité, ils sont clairement contraires à la loi et ne devraient pas être suivis.

Le point de départ de la prescription de l'action en réformation du compte rendu par le tuteur, c'est dix ans à compter de la majorité du pupille. J'ai déjà dit qu'il pourrait y avoir quelques difficultés d'application à cet égard des articles 2243 et 2258, car l'action en reddition de compte dure trente ans, et si le compte n'est rendu qu'après les dix ans de la majorité du pupille, l'application rigoureuse du dernier alinéa de l'article 2258 priverait le mineur du droit qui appartient à tout oyant-compte, celui de se pourvoir contre un compte erroné qu'on lui aurait rendu. J'aurais beaucoup de répugnance à admettre ce résultat, car assurément la prescription de l'action en réformation de compte ne peut commencer à

courir que lorsque cette action est née, c'est-à-dire lorsque le compte attaqué a été rendu.

Du reste, quand le compte est attaqué pour cause d'erreur ou pour tout autre vice de consentement, le point de départ de la prescription serait celui fixé par le deuxième alinéa de notre article, dans les cas où il y a lieu de l'appliquer. Le mineur, en effet, ne doit pas être traité plus rigoureusement que les majeurs, et lorsqu'il a accepté un compte par erreur, il a le même recours en rescision que tout autre oyant-compte.

2° **Actions de l'interdit.** — L'article 2258 ne parle des interdits que lorsqu'il s'agit de fixer le point de départ de la prescription, mais il ne dit pas quelle prescription leur est applicable. Ainsi, l'interdit pour prodigalité est, comme le mineur, restituable contre ses contrats pour cause de lésion. Il paraît certain que le point de départ de la prescription n'est pas la main-levée de l'interdiction, puisque le troisième alinéa fait une exception pour le cas du prodigue, et que la prescription court pendant l'interdiction pour prodigalité. Le terme de la prescription n'est pas mentionné. La difficulté que j'éprouve à le déterminer, c'est que la prescription plus courte que trente ans ne peut s'appuyer que sur un texte. Cependant, l'action du prodigue est une action en rescision, et le terme de la prescription de l'action en rescision, d'après le premier alinéa de l'article 2258, est de dix ans. Cette considération me paraît suffisante pour limiter la prescription de l'action en rescision du prodigue à dix ans. Il serait du reste absurde que son action durât plus longtemps que celle du mineur.

3° **Action en rescision de contrats pour erreur, fraude, violence ou crainte.** — Cette action se prescrit par dix ans. Le point de départ des dix ans, dans le cas

de la violence ou de la crainte, est le jour où elles ont cessé, et, dans le cas de l'erreur et de la fraude, c'est le jour où elles ont été découvertes.

Quand l'article 2258 parle de fraude, il entend le dol dont il est question à l'article 993. L'action qui demande l'annulation d'un contrat consenti en fraude des créanciers est sujette à la prescription annale (art. 1040).

Dans une cause de *Wainwright* v. *La ville de Sorel*, 5 R.L., 668, le juge Routhier a jugé que l'exception de trouble de l'acheteur peut être opposée à l'action en paiement de prix du vendeur, même plus de dix ans après l'institution d'une action pétitoire contre l'acheteur, qui a plaidé à l'action sans dénoncer le trouble à son vendeur.

Dans la cause de *Dorion* v. *Dorion*, 3 D.C.A., 376, la cour d'appel a décidé que la prescription de dix ans contre l'action en riscision pour erreur, fraude, violence ou crainte, ne s'applique pas à l'action qui demande l'annulation d'un acte pour cause de simulation.

Dans la cause de *The Montreal Investment and Realty Co.* v. *Sarault*, R.J.Q., 24 B.R., 249, la cour d'appel a jugé que l'action de l'acheteur qui demande l'annulation d'une promesse de vente de lots de terre, parce que le vendeur a indiqué à l'acheteur des terrains situés sur une rue avec vue sur le fleuve Saint-Laurent, et que d'autres lots moins avantageux, situés sur une autre rue et n'ayant aucune vue sur le fleuve, sont mentionnés dans l'acte constatant le contrat, n'est pas l'action redhibitoire de l'article 1530 C.C., mais l'action en nullité qui, en vertu de l'article 2258 C.C., ne se prescrit que par dix ans.

II. Prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et les entrepreneurs à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux.

On se rappelle que l'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont conjointement et solidairement

responsables de la perte totale ou partielle d'édifices construits par eux, lorsque cette perte arrive dans les dix ans (art. 1688). En même temps que le code énonçait cette règle de responsabilité, il décrétait à l'article 2259 qu'"après dix ans, les architectes et entrepreneurs sont "déchargés de la garantie des ouvrages qu'ils ont faits ou "dirigés" (42).

J'ai rapporté en mon tome 7, p. 410, la décision de la cour d'appel, dans la cause d'*Archambault* v. *La fabrique de Lachenaie*, R.J.Q., 12 B.R., 349, où cette cour a jugé que l'architecte est responsable d'un vice qui se manifeste dans les dix ans, mais que l'action du propriétaire, qui prend naissance à la découverte du vice, n'est prescrite que trente ans après ce temps.

Les architectes se sont émus de cette décision, qui les exposait à des recours pendant une période pouvant s'étendre à quarante ans après la fin des travaux, et ils ont obtenu de la législature, en 1907, par la loi 7 Edouard VII, ch. 55, une nouvelle disposition qui remplace maintenant l'article 2259, tel que rédigé par les codificateurs. Cette disposition se lit comme suit:

2259. "L'action en indemnité en vertu de l'article "1688 doit être introduite dans les dix ans de la perte.

"Si cependant le vice en est un qui se manifeste gra-"duellement, la prescription commence à courir à l'expi-"ration des dix années mentionnées dans l'article 1688."

Ce nouvel article règle donc cette question en ce sens que la responsabilité de l'architecte ou entrepreneur sup-

---

(42) C'était la copie textuelle, sauf l'omission de l'épithète "gros" avant l'expression "ouvrages", de l'article 2270 du code Napoléon.

pose nécessairement que le vice de construction s'est manifesté dans les dix ans de la fin des travaux. La prescription dans ce cas est de dix ans et non de trente ans comme l'avait jugé la cour d'appel, et le point de départ de cette prescription est le temps de la perte. Si cependant ce vice est tel qu'il se manifeste graduellement, de sorte qu'il serait difficile de déterminer le temps où il a pu être découvert d'abord, le point de départ de la prescription est l'expiration des dix années à compter de la fin des travaux. La durée extrême du temps où l'architecte et l'entrepreneur sont exposés à des poursuites pour des vices de construction, est donc de vingt ans de la livraison de l'édifice.

Je puis me borner à cette question de prescription, car le principe de la responsabilité de l'architecte et de l'entrepreneur a été expliqué ailleurs et n'aurait pas sa place dans ce titre. Toutefois, il y a un point très important sur lequel on me permettra de dire un mot, d'autant plus que le nouveau texte de l'article 2259 nous fournit un argument décisif qui ne peut être invoqué en France. L'architecte qui surveille l'ouvrage et l'entrepreneur sont-ils responsables de vices cachés des matériaux qui sont entrés dans la construction de l'édifice?

On décide en France que le constructeur n'est pas responsable des vices cachés des matériaux fournis par lui, alors surtout que ces matériaux n'étaient pas bien connus à l'époque de la construction (43). Et on refuse de considérer le constructeur comme étant le vendeur de

---

(43) Voy. une des plus récentes décisions, un arrêt de la cour de cassation du 18 octobre 1911, rapporté par Dalloz, 1912. I. 113, avec note de M. Marcel Planiol.

ses matériaux, et comme tel responsable de leurs vices cachés (44).

A mon avis, soit qu'il s'agisse de l'entrepreneur ou de l'architecte, cette opinion serait inadmissible, même si nous n'avions que le texte de l'art. 1688, car cet article parle du vice de la construction, sans distinguer le vice caché du vice apparent. Et il me semble que la protection de l'article 1688 serait illusoire si le propriétaire n'était pas garanti contre un vice caché qu'il n'a pu découvrir lors de la réception des travaux.

Mais avec le nouveau texte de l'article 2259 toute difficulté disparaît. Cet article parle d'un vice qui se manifeste graduellement. Or, qu'est-ce qu'un vice qui se manifeste graduellement, si ce n'est un vice qui était caché lors de la réception des travaux? Il est donc clair que l'action en responsabilité existe, que le vice de construction ou le vice des matériaux ait été apparent ou caché. Le point n'a pas été discuté devant nos tribunaux, mais il me paraît utile de dire ici qu'on ne devrait pas suivre, en cette province, la jurisprudence qui, après quelques hésitations, a définitivement triomphé en France.

Le nouveau texte de l'article 2259 n'a pas été, que je sache, l'objet de décisions judiciaires en cette province.

---

(44) Il va sans dire que cette jurisprudence exonère l'architecte de toute responsabilité pour les vices cachés des matériaux.

SECTION V.

De quelques courtes prescriptions.

Cette section, comme l'indique sa rubrique, s'occupe de quelques prescriptions dites courtes (45). Nous savons l'importance pratique qui s'attache à la distinction entre la prescription longue et la prescription courte. La première, c'est-à-dire la prescription de trente ans, est la prescription de droit commun. Toutes les règles de la prescription s'y appliquent; elle peut être interrompue et elle est suspendue en certains cas; elle doit toujours être invoquée, car les tribunaux ne peuvent d'office l'admettre. La prescription courte est une prescription d'exception, elle n'existe que lorsqu'elle a été expressément décrétée par le législateur; mais quand un texte l'admet, son effet est d'ordinaire plus puissant et plus absolu que dans le cas de la prescription longue. Ainsi — mais ici il faut faire exception pour le cas de la prescription de dix ans en faveur des tiers acquéreurs et de la prescription de même durée de l'action en rescision d'un contrat en vertu de l'article 2258 — la prescription courte s'accomplit même à l'encontre des incapables, elle doit être appliquée d'office par le tribunal, et quand elle est acquise elle éteint si complètement la dette que cette dette ne peut renaître que par l'effet d'une obligation nouvelle.

Ces considérations générales me suffiront comme entrée en matière. Il ne s'agit pas ici, du reste, d'énu-

---

(45) Il est à remarquer que cette section renferme au moins une disposition où il est question de la prescription trentenaire, l'art. 2265. J'ai cité cet article plus haut, l'alinéa 1 à la page 437, et l'alinéa 2 à la page 427.

mérer toutes les prescriptions courtes, chose que le législateur lui-même n'a pas cru devoir faire dans le code civil. Je puis ajouter que ces prescriptions sont toutes libératoires, sauf celle qui permet d'acquérir la propriété d'un meuble corporel par la possession de trois ans.

§ I. De la prescription de cinq ans.

Il est question de cette prescription à l'article 2260 qui se lit comme suit:

2260. "L'action se prescrit par cinq ans dans les cas "suivants:

"1. Pour services professionnels et déboursés des "avocats et procureurs, à compter du jugement final dans "chaque cause;

"2. Pour services professionnels et déboursés des "notaires, et émoluments des officiers de justice, à comp-"ters de l'exigibilité du paiement;

"3. Contre les avocats, procureurs, notaires et au-"tres officiers et fonctionnaires, dépositaires en vertu de "la loi, pour la remise des pièces et titres qui leur sont "confiés, et ce, à compter de la fin de la procédure à la-"quelle ces pièces et titres ont servi, et, dans les autres "cas, à compter de leur réception;

"4. En fait de lettres de change à l'intérieur ou à "l'étranger, billets promissoires, ou billets pour la livrai-"son de grains ou autres choses, négociables ou non, et "en toutes matières commerciales, à compter de l'é-"chéance; cette prescription, néanmoins, n'a pas lieu "quant aux billets de banque;

"5. Pour ventes d'effets mobiliers entre non-com-"merçants de même que entre un commerçant et une per-"sonne qui ne l'est pas, ces dernières ventes étant dans "tous les cas réputées commerciales;

"6. Pour louage d'ouvrage et prix du travail, soit "manuel, professionnel ou intellectuel, et matériaux "fournis, sauf les exceptions contenues aux articles qui "suivent;

"7. Pour les visites, soins, opérations et médica-"ments des médecins et chirurgiens, à compter de chaque "service ou fourniture.

"Le médecin ou chirurgien en est cru à son serment "quant à la nature et à la durée des soins" (46).

Ce long article ne peut se comparer à aucune disposition du code Napoléon. Je me dispenserai donc de recourir aux commentaires de ce code, me contentant de rapporter, et cela d'une manière très sobre, les solutions de notre jurisprudence. Du reste, sauf quelques obscurités de rédaction, on peut dire généralement que la pensée du législateur a été si clairement exprimée dans l'article 2260 qu'elle peut se passer de commentaires. J'examinerai, autant que possible dans le même ordre, les différents cas mentionnés par l'article 2260, dont la disposition, on le comprend, est limitative (47).

---

(46) Sont indiqués comme étant de droit nouveau:

les paragraphes 2 et 6 en entier;

les mots "dans les autres cas, à compter de leur réception" dans le paragraphe 3;

les mots "et en toutes matières commerciales" dans le paragraphe 4;

les mots "entre non-commerçants" dans le paragraphe 5.

Ajoutons que le deuxième alinéa du paragraphe 7 se terminait par les mots "pour tout ce qui est demandé en justice dans l'année", lesquels ont été retranchés par la loi 32 Vict., ch. 32.

(47) La raison en est que la prescription courte exige un texte exprès. Bien entendu, un tel texte peut exister en dehors du code civil.

1° Actions par ou contre un avocat ou procureur.

Parlons d'abord de l'action de l'avocat. Il ne s'agit ici que de sa créance pour "services professionnels" (et par cela il faut entendre sa créance pour ses honoraires), et pour ses déboursés. Le point de départ de la prescription est "le jugement final dans chaque cause".

Il est évident que cette disposition, quant au point de départ de la prescription, et peut-être par implication quant à la nature de la créance elle-même, est très incomplète. Les services que l'avocat rend ne sont pas seulement des services comme procureur *ad litem*, c'est-à-dire dans une instance judiciaire, mais peuvent être des services dans un arbitrage où il n'y a pas de jugement, des consultations, et des vacations à la demande du client dans une infinité de matières qu'il serait impossible d'énumérer. Le législateur aurait pu se contenter de dire que l'action de l'avocat pour services professionnels ou pour honoraires se prescrit par cinq ans. Mais si le point de départ de cette prescription doit être le jugement final, il semblerait que les seuls services que l'article 2260 envisage sont des services rendus dans une instance judiciaire. Par contre, si cet article doit être étendu aux autres services de l'avocat, on n'indique pas le point de départ de la prescription quand l'avocat réclame des honoraires autrement que comme procureur *ad litem*.

Mon opinion — mais je ne puis la baser sur aucun arrêt, la question n'ayant pas été, que je sache, soumise aux tribunaux — c'est que la prescription de cinq ans s'applique généralement à toute réclamation que l'avocat peut faire pour des "services professionnels" (48). En

(48) A la rigueur je pourrais appuyer cette solution sur le paragraphe 6 de l'article 2260, abstraction faite de la question de savoir si l'avocat, en dehors d'une instance judiciaire, est un mandataire ou un locateur de services.

d'autres termes, je ne restreindrais pas l'énonciation formelle de l'article 2260 parce que le législateur n'aurait pas indiqué le point de départ de la prescription pour les cas très nombreux où il ne s'agit pas de services rendus dans une instance judiciaire.

La difficulté, cependant, est de déterminer le point de départ de la prescription dans ces autres cas. On peut prétendre en effet qu'il s'agit ici d'une disposition qui n'est pas susceptible d'extension. Mais la difficulté n'est qu'apparente, car il n'y aurait qu'à appliquer la règle générale que la prescription ne commence à courir qu'à compter de la naissance du droit. Donc étant donné que l'avocat doit dans les cinq ans réclamer le paiement de ses services, le point de départ de cette prescription sera, dans tous les cas où il ne s'agira pas des honoraires d'un procureur *ad litem*, le moment où l'avocat aurait pu exiger le paiement de ses services. Tout se réduit donc à une question de fait à laquelle il paraît difficile de donner aucune solution *a priori*.

Le point de départ de la prescription, quand il s'agit d'honoraires et déboursés dans une instance judiciaire, est la date du jugement final dans chaque cause. Par jugement final, on entend le jugement qui termine l'instance (ce qui exclut le jugement interlocutoire), mais non pas le jugement prononcé en dernier ressort. Ainsi, malgré que la cause ait été portée devant une juridiction d'appel, et que le même avocat ait occupé pour le client devant le tribunal d'appel, la prescription de l'action de cet avocat commence à courir, quant à ses frais devant la cour de première instance, à compter du jugement rendu par cette cour (49).

---

(49) Ainsi décidé par le juge Archibald dans la cause de *Gilman* v. *Cockshutt*, R.J.Q., 18 C.S., 552.

L'instance peut cependant se terminer autrement que par un jugement. Ainsi, le demandeur peut se désister de sa demande, ou bien les parties peuvent mettre fin à l'instance par une transaction, ou par le paiement de la somme réclamée. La créance de l'avocat, dans ces cas, devient exigible à compter de ce désistement, de cette transaction ou de ce paiement, et dès ce moment la prescription courra contre elle.

Si le mandat de l'avocat est révoqué, comme dans le cas de la substitution de procureur, l'avocat peut immédiatement réclamer ses honoraires et déboursés, et j'incline à croire que la prescription commencera dès lors son cours, car dès ce moment l'action existe (50). J'ai dit que la disposition finale du premier paragraphe de l'article 2260 est très incomplète, et, pour appliquer la règle générale en matière de prescription, je crois que, sauf les cas de suspension légale, le point de départ de la prescription est le moment où la créance de l'avocat est devenue exigible.

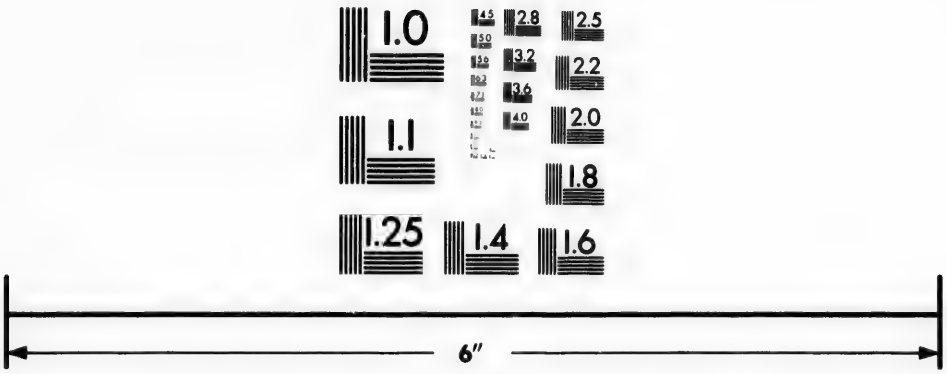
Ainsi, il a été jugé que lorsqu'une instance en séparation de corps a pris fin par la réconciliation des époux, la prescription ne commence à courir contre la créance des avocats des parties que du moment où ceux-ci ont eu connaissance de la réconciliation: *Lafortune* v. *Boyer*, R.J.Q., 7 C.S., 360.

Dans la cause de *Bernard* v. *Carbonneau*, R.J.Q., 15 B.R., 329, la cour d'appel a décidé que la distraction de dépens est un jugement en faveur de l'avocat, et partant constitue un titre qui n'est prescriptible que par trente ans. Elle a aussi jugé que la courte prescription pour services professionnels et déboursés de l'avocat du de-

---

(50) Voy. cependant la cause de *Millette* v. *Mayer*, *infra*.

IMAGE EVALUATION
TEST TARGET (MT-3)



Photographic
Sciences
Corporation

23 WEST MAIN STREET
WEBSTER, N.Y. 14580
(716) 872-4503

1.0
1.1
2.5
2.2
2.0
1.8

mandeur court de la date du désistement produit par ce dernier, même s'il n'est pas suivi d'un jugement.

Il a cependant été jugé que lorsqu'au cours d'une instance il y a eu constitution de nouveau procureur d'une des parties par ordonnance du tribunal, que le litige a continué et que la cause a été finalement réglée entre les parties, la prescription des frais et honoraires dus à l'avocat remplacé ne court pas de la date de l'ordonnance lui constituant un remplaçant, mais de celle du règlement du procès: *Millette* v. *Mayer,* Archer, J., R.J.Q., 45 C.S., 430 (51).

Parlons maintenant de l'action contre l'avocat, mais disons immédiatement qu'il ne s'agit ici que de l'action réclamant la remise des pièces et titres qui ont été confiés à l'avocat. La prescription de cette action est égale-

---

(51) Feu Sir François Langelier (t. 6, p. 512) était du même avis. Il dit que la prescription "devrait certainement "commencer à courir du jour où l'avocat a cessé d'agir comme "tel, mais comme le texte de notre article ne fait point de dis-"tinction, je crois que les tribunaux seraient obligés de décider "qu'elle ne court que du jugement final". Il y a là sans doute un argument de texte, mais dans ce texte le législateur envisage certainement le cas de l'avocat qui a occupé jusqu'au jugement final et dont la créance d'honoraires ne devient exigible que de ce moment. Appliquer ce texte à l'avocat qui a été révoqué pendant le procès, et qui peut immédiatement réclamer ses honoraires *ad litem,* (art. 264 C.P.C.), c'est admettre que la prescription a été suspendue durant toute l'instance, alors que les courtes prescriptions échappent à la suspension (art. 2269). La disposition du premier paragraphe de l'article 2260 est tellement incomplète que l'argument de texte me semble peu convaincant, et j'hésiterais beaucoup à admettre, dans le cas de l'avocat révoqué, que malgré que sa créance devienne immédiatement exigible, la prescription en est suspendue jusqu'au jugement final dans la cause à laquelle il est désormais étranger.

ment de cinq ans, "à compter de la fin de la procédure à laquelle ces pièces et titres ont servi, et, dans les autres cas, à compter de leur réception". Il ne s'agit pas nécessairement ici du jugement final, dans le sens que le premier paragraphe de notre article donne à cette expression, mais de la fin du procès (52), et il peut très bien arriver, lorsque la cause a été portée en appel, que la prescription ne commencera à courir qu'à compter du moment où la cause a pris fin, soit par un jugement rendu en dernier ressort, soit autrement. Quand les pièces ont été produites dans le dossier de la cause, elles ne peuvent être retirées tant que cette cause n'a pas pris fin, et, même après le jugement définitif, il semble qu'elles ne peuvent l'être qu'avec l'autorisation de la cour qui se trouve saisie du dossier.

Quand des pièces ou titres ont été confiés à un avocat en dehors d'une procédure judiciaire, le client peut en exiger la remise en tout temps et par conséquent la prescription de son action commencera dès la réception de ces pièces ou titres.

J'ai dit qu'il n'est question ici que de l'action réclamant la remise des pièces ou titres. La prescription de toute autre action contre l'avocat, à raison du mandat qui lui a été conféré, se règlera d'après le droit commun.

Je n'ai pas besoin de parler ici du droit de l'avocat de retenir les pièces qui lui ont été confiées jusqu'au paiement de ses honoraires. L'existence de ce droit de rétention n'empêche pas la prescription de l'action du client.

---

(52) Le texte anglais dit "termination of the proceedings".

2° Action par ou contre un notaire, officier de justice ou autre fonctionnaire.

Le code ne parle que de l'action par laquelle le notaire réclame le paiement de ses services professionnels ou déboursés, ou par laquelle l'officier de justice demande le montant de ses émoluments. Le point de départ de la prescription est l'exigibilité du paiement, ce qui est une règle plus simple que celle qu'énonce le premier paragraphe de l'article 2260. On a décidé que l'huissier est un officier de justice et que son action pour ses émoluments est sujette à la prescription de cet article: *Hébert* v. *Pentland*, Taschereau, J., 14 L.C.R., 155.

L'action contre un notaire ou un officier ou fonctionnaire pour la remise des titres ou pièces qui lui ont été confiés est prescriptible par cinq ans, et ce que j'ai dit de la prescription de cette action dans le cas de l'avocat s'applique ici, *mutandis mutatis*.

3° Action fondée sur une lettre de change, billet promissoire ou billet pour la livraison de grains ou autres choses, ou sur une créance de nature commerciale.

La prescription de cette action est de cinq ans à compter de l'exigibilité de la dette, mais, comme l'article 2260 le dit, cette prescription ne s'étend pas aux billets de banque.

La déclaration du quatrième paragraphe de l'article 2260 que la prescription de cinq ans s'applique à toutes matières commerciales, généralise cette disposition. Les lettres de change ainsi que les billets sont des effets commerciaux et tomberaient sous l'empire de cette règle sans une mention spéciale. La prescription court pour eux à compter de leur échéance, c'est-à-dire à compter

de l'expiration du troisième jour de grâce (53), et, dans le cas d'un billet payable à demande, à compter de sa date (54).

On a jugé que l'insolvabilité du faiseur d'un billet, bien qu'elle permette au créancier d'en exiger immédiatement le paiement conformément à l'article 1092, ne doit pas être regardée comme le point de départ de cette prescription: *Whitley* v. *Pinkerton*, R.J.Q., 2 C.S., 145.

J'ai rapporté plus haut, *supra*, p. 473, la jurisprudence au sujet des billets en brevet, et je me contente d'y renvoyer le lecteur.

Lorsqu'un billet promissoire a été donné en reconnaissance d'un prêt civil, on a souvent décidé que comme ce billet n'opère pas novation de la dette, la prescription de cinq ans ne peut être opposée à une action fondée sur le prêt, mais qu'alors on ne peut se servir du billet prescrit pour prouver la créance: *Macdonald* v. *Dillon*, Taschereau, J., 27 L.C.J., 214; *Robitaille* v. *Dénéchaud*, Stuart, J., 5 Q.L.R., 238.

La cour d'appel a cependant jugé qu'un billet promissoire fourni en échange ou en considération d'un prêt d'argent, même entre non-commerçants, constitue, lorsque tout se fait simultanément et en l'absence de preuve légale au contraire, le contrat entre les parties, et ce

---

(53) *Ste-Marie* v. *Stone*, cour d'appel, 2 D.C.A., 369; *Dupuis* v. *Hudon*, Loranger, J., R.J.Q., 12 C.S., 227.

(54) *Larocque* v. *Andres*, 2 L.C.R., 335; *Brown* v. *Borden*, R.J.Q., 13 C.S., 151.

contrat est sujet à la prescription de cinq ans: *Vachon* v. *Poulin*, R.J.Q., 7 B.R., 60 (55).

Le paragraphe 4 de l'article 2260 rend prescriptible par cinq ans toute matière commerciale, et il semble impossible de rien ajouter à cette disposition formelle. J'ai dit ailleurs (56) la difficulté que j'éprouve à définir l'acte de commerce. Le paragraphe 5 de notre article déclare commerciales les ventes d'effets mobiliers faites entre un commerçant et un non-commerçant. Cependant, lorsque des commerçants, et à plus forte raison un commerçant et un non-commerçant, font des transactions en dehors des affaires de leur commerce, ces transactions ne sont pas commerciales (57).

Dans une cause jugée en 1870, la cour d'appel a décidé qu'une souscription au fonds capital d'une compagnie de chemin de fer n'est pas de nature commerciale et ne se prescrit pas par cinq ans: *Connecticut and Passumpsic Ry. Co.* v. *Comstock*, 1 R.L., 589.

On a jugé qu'une société formée entre des entrepreneurs qui font affaires comme constructeurs de chemins de fer, est une société commerciale, et qu'une action par un associé contre l'autre réclamant une balance de compte, ou pour obtenir un compte d'un contrat exécuté par la société, est une matière commerciale, et comme

---

(55) En sens contraire, on peut citer *Robitaille* v. *Dénéchard, supra*, et *Bouchard* v. *Bhérer*, Gagné, J., 5 R. de J., 263. Je considère cette question comme ayant été réglée par la décision de la cour d'appel. Il y a d'ailleurs une décision conforme à l'arrêt de la cour d'appel: voy. *Hébert* v. *Demers*, Archer, J., R.J.Q., 47 C.S., 252.

(56) Voir mon tome 6, p. 62.

(57) *Filiatrault* v. *Goldie*, R.J.Q., 2 B.R., 368.

telle sujette à la prescription de cinq ans: *McRae* v. *Macfarlane*, M.L.R., 7 S.C., 288.

Il y a eu semblable décision dans une espèce où il s'agissait d'une société formée entre un avocat et un notaire pour opérer à la bourse par l'achat de valeurs dans le but de les revendre avec profit: *Myler* v. *Huot*, R.J.Q., 30 C.S., 483.

Voyez aussi la décision de la cour suprême dans la cause de *Paré* v. *Paré*, 23 Can. S.C.R., 243.

Dans la cause de *Ostigny* v. *Savignac*, R.J.Q., 47 C.S., 376, la cour de revision a jugé qu'une société formée pour l'achat de dettes de livres, de fonds de commerce et d'immeubles, dans un but de spéculation, est commerciale, mais que l'administration et la liquidation de cette société par les légataires ou les héritiers d'un des associés ne sont pas des actes commerciaux, et que l'action en reddition de l'associé survivant contre eux n'est pas prescrite par cinq ans du décès de l'autre associé.

On a également décidé qu'un prêt par un prêteur d'argent, dans le cours ordinaire de ses affaires, est une matière commerciale, bien que le prêt eut été fait à un non-commerçant, et que la prescription de cinq ans s'y applique: *Angers* v. *Dillon*, R.J.Q., 15 C.S., 435.

Au même effet, on peut citer la cause de *Grange* v. *Sauvé*, Pagnuelo, J., 7 R. de J., 413.

4° Action fondée sur une vente d'effets mobiliers entre non-commerçants de même qu'entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas.

Cette action est prescriptible par cinq ans, et du moment que la vente d'effets mobiliers entre non-commerçants est assujettie à la prescription de cinq ans, il devenait inutile de parler de celle qui se fait entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas.

J'ai fait allusion il y a un instant à la définition que ce cinquième paragraphe de l'article 2260 fait de la vente commerciale. Cette question est étrangère à celle de la prescription, mais je puis dire que cette définition n'aide pas à se former une idée bien exacte de l'acte de commerce. Même on paraît ne vouloir reconnaître le caractère commercial de la vente d'objets mobiliers entre commerçants et non-commerçants qu'autant que ces ventes se rattachent au commerce de l'une des parties (58).

Du reste, la cour de revision a jugé, dans une cause de *Lortie* v. *Marien*, R.J.Q., 47 C.S., 255, que l'exception du paragraphe 5 de l'article 2260, est limitée à la vente et comme toute exception ne peut être étendue.

Je puis ajouter que la même cour avait décidé, dans une cause de *Les ecclésiastiques du Séminaire de St-Sulpice de Montréal* v. *Jacobs*, R.J.Q., 33 C.S., 68, que la vente d'un cheval par un commerçant de chevaux à un non-commerçant est un contrat commercial quant au vendeur.

5° Action fondée sur le louage d'ouvrage, ou réclamant le prix du travail soit manuel, professionnel ou intellectuel, ou la valeur de matériaux fournis.

Le sixième paragraphe de l'article 2260 formule une règle générale qui s'applique à tout contrat de louage d'ouvrage, à moins que ce contrat ne tombe sous la disposition des articles 2261 et 2262. Donc, à cette exception près, le droit commun pour le louage d'ouvrage est la prescriptibilité par cinq ans. Le point de départ de cette prescription c'est l'exigibilité du salaire qui est dû en

---

(58) Voy. le décision de la cour d'appel dans la cause de *Filiatrault* v. *Goldie*, citée plus haut.

vertu de ce contrat. J'ajoute que, sauf la même exception, le prix de tout travail, qu'il soit manuel, professionnel ou intellectuel, doit être réclamé dans les cinq ans. Rien de plus clair que cette règle, qui peut se passer de commentaires.

La cour d'appel a jugé que le salaire d'un gérant de succession se prescrit par cinq ans: *Young* v. *Rattray*, 12 Q.L.R., 168.

Je puis citer ici l'article 2266 qui est d'une application générale à tous les cas où il s'agit de services, ouvrages, ventes ou fournitures.

2266. "La continuation des services, ouvrages, ven-"tes ou fournitures, n'empêche pas la prescription, s'il n'y "a eu reconnaissance ou autre cause interruptive."

L'article 2274 du code Napoléon a une disposition analogue, mais il ajoute que la prescription ne cesse de courir que lorsqu'il y a eu compte arrêté, cédule ou obligation, ou citation en justice non périmée. Cela équivaut à dire que la prescription cesse de courir lorsqu'il y a eu interruption, ce que notre article énonce d'une manière générale. Il est clair que cette interruption n'empêchera pas la prescription de recommencer encore.

6° **Action du médecin et chirurgien à raison de ses visites, soins, opérations et médicaments.**

Le paragraphe 7 de l'article 2260, qui rend cette action prescriptible par cinq ans, à compter de chaque service ou fourniture, ajoute que le médecin ou chirurgien en est cru à son serment, quant à la nature et à la durée des soins. Je n'ai pas à m'occuper ici de cette question de preuve.

Nous venons de voir que le prix de tout travail manuel, professionnel ou intellectuel doit être réclamé dans les cinq ans. Cette déclaration du paragraphe 6 de l'article 2260 suffirait pour comprendre la créance du médecin, mais puisque le législateur s'en explique formellement, il n'y a aucune difficulté possible. On peut du reste se baser sur le paragraphe 6 pour appliquer la prescription quinquennale à la créance des dentistes ou infirmiers qui ne sont pas nécessairement des médecins.

§ II. De la prescription de deux ans.

L'article 2261 énumère quatre créances qui sont prescriptibles par deux ans.

2261. "L'action se prescrit par deux ans dans les "cas suivants:

"1. Pour séduction et frais de gésine;

"2. Pour dommages résultant de délits et quasi-"délits, à défaut d'autres dispositions applicables;

"3. Pour salaires des employés non réputés domes-"tiques et dont l'engagement est pour une année ou "plus;

"4. Quant aux précepteurs et instituteurs pour en-"seignement, y compris la nourriture et le logement par "eux fournis" (59).

Disons ici, comme nous l'avons fait pour l'article 2260, que cette disposition est limitative en tant que le code civil est concerné.

---

(59) Je n'entreprends pas de comparer cette disposition aux articles du code Napoléon où il est question de créances semblables.

Je vais expliquer brièvement chacun des cas visés par l'article 2261.

1° Action réclamant des dommages pour séduction et frais de gésine.

Il ne s'agit pas de déterminer ici les cas où il y a ouverture à l'action pour séduction et frais de gésine, ainsi que pour la déclaration de la paternité d'un enfant naturel. Je l'ai fait d'ailleurs dans une autre partie de cet ouvrage (60). Pour des motifs qu'on comprend facilement, le législateur abrège ici le délai de la prescription.

On a jugé que la fille séduite n'a pas d'action en dommages avant son enfantement, et, par conséquent, que les deux ans de la prescription ne commencent à courir que de ce moment: *Mullin* v. *Bogie*, cour de revision, R.J.Q., 3 C.S., 34.

2° Action réclamant des dommages résultant de délits et quasi-délits.

Le code ne soumet cette action à la prescription de deux ans qu'à défaut d'autres dispositions applicables. Ce n'est donc qu'une règle générale énonçant ce qui est de droit commun quant à la prescription de l'action fondée sur la faute délictuelle ou quasi-délictuelle. Et le code indique qu'il y a des exceptions. Je puis mentionner, entre autres cas — et sauf à indiquer une exception notable quand j'expliquerai l'article 2262 — celui de l'article 1056 qui limite à une année l'action en dommages du conjoint, des père et mère et des enfants d'un individu qui est décédé victime d'un délit ou quasi-délit. On sait

---

(60) Voy. mon tome 2, p. 131.

que l'action de ces personnes est distincte de celle de la victime, et que le point de départ de la prescription, dans le cas des personnes mentionnées à l'article 1056, est le décès de la victime, de telle sorte que l'action de cette dernière peut être éteinte par la prescription, sans affecter l'action de son conjoint, de ses père et mère ou de ses enfants.

La tendance de notre jurisprudence a été de restreindre notablement l'application du paragraphe 2 de l'article 2261. Ainsi, on a refusé d'appliquer la prescription de deux ans dans les cas qui suivent:

Réclamation contre une personne pour la valeur de choses qu'elle avait enlevées sans droit: *Lalonde* v. *Bélanger*, cour d'appel, 24 L.C.J., 96;

Dommages causés par la coupe du bois sur un terrain: *Vandal* v. *Aussant*, Papineau, J., 9 R.L., 517; *Westover* v. *Brophy*, Cimon, J., 9 L.N., 19; *Eaton* v. *Murphy*, cour d'appel, M.L.R., 4 Q.B., 337;

Dommages occasionnés par l'exploitation d'écluses faisant refluer l'eau sur les terrains riverains en amont: *Carter* v. *Breakey*, cour suprême, Cassels' Digest, 463; *Jean* v. *Gauthier*, cour de revision, 5 Q.L.R., 138; *Brisette* v. *Pillsbury*, Lynch, J., 4 R. de J., 243; *Larochelle* v. *Price*, Lemieux, J., R.J.Q., 19 C.S., 403 (61).

On a aussi jugé que la violation d'un contrat commercial, étant une faute contractuelle, n'est pas assujettie à la prescription de deux ans: *Masson* v. *Merchants Bank of Canada*, Tait, J., R.J.Q., 14 C.S., 293.

---

(61) Il ne s'agit pas ici d'un quasi-délit, puisque celui qui fait refluer l'eau exerce un droit, sauf l'obligation de réparer le préjudice qui en résulte pour les riverains (art. 7295, 7296 S.R.Q., 1909.).

La cour d'appel a également jugé que la prescription des articles 2261 et 2262 ne s'applique pas à la faute contractuelle, comme celle du médecin coupable d'impéritie et de négligence dans l'exercice de son art: *Griffith* v. *Harwood*, R.J.Q., 9 B.R., 299.

Dans la cause de *Montreal Street Railway* v. *Boudreau*, 36 Can. S.C.R., 329, on réclamait des dommages à raison de la vibration causée par des machines et ayant l'effet de compromettre la solidité des maisons voisines, ce qui donnait lieu à une suite de quasi-délits, et la cour suprême a jugé que l'action de la partie lésée se prescrivait par deux ans à compter de la date de chaque quasi-délit successif.

Dans la cause de *Préfontaine* v. *Grenier*, R.J.Q., 27 C.S., 307, la cour de revision a décidé que la prescription de l'action en dommages, pour délits et quasi-délits, commence à courir, non du jour où le fait se produit, mais de celui où il devient dommageable, c'est-à-dire dès qu'il survient un dommage appréciable, pour lequel jugement par provision peut être demandé, avec réserve de conclusions ultérieures, s'il y a lieu (62).

La cour de revision a également jugé dans la cause de *L'Huissier* v. *Brosseau*, R.J.Q., 33 C.S., 345, que la prescription extinctive du recours en recouvrement de dommages causés à un immeuble par l'effet délétère d'agents chimiques en usage dans une usine contiguë, a son point de départ au moment de la naissance du droit d'action, et que ce droit naît dès que le dommage se manifeste d'une façon appréciable.

Dans une cause de *Del Sole* v. *La cité de Montréal*, R.J.Q., 24 B.R., 550, la cour d'appel a jugé que dans le

---

(62) Je dirais cependant que la réserve ne peut prolonger le délai de la prescription.

cas de dommages-intérêts réclamés de la cité de Montréal comme ayant succédé aux droits et aux obligations des Syndics des chemins à barrière de Montréal, dommages-intérêts causés par l'amoncellement de la neige dans un champ maraîcher le long d'un paraneige érigé par la cité, la prescription qui s'applique n'est pas celle de six mois de la charte de la cité de Montréal, mais celle de douze mois contenue dans la loi refondue des chemins de fer de Québec. La cour a de plus jugé que cette prescription commence à courir, non pas de la construction du paraneige, mais du moment que le dommage a été subi et a pu être constaté.

3° Action des employés non réputés domestiques et dont l'engagement est pour une année ou plus.

C'est une première exception à la règle de l'article 2260 qui déclare que la prescription de cinq ans s'applique au contrat de louage d'ouvrage et au prix du travail soit manuel, professionnel ou intellectuel. Nous verrons que les gages des domestiques et des commis et autres employés engagés pour moins d'une année se prescrivent par un an, et je rapporterai, en commentant l'article 2262, les décisions où il a été question de la prescription de cette créance.

4° Action des précepteurs et instituteurs pour l'enseignement, y compris la nourriture et le logement par eux fournis.

Il y a bien ici un travail intellectuel, et comme incident une créance de pension et logement, mais la prescription est de deux ans. Cette disposition est d'application générale et ne souffre aucune difficulté.

§ III. De la prescription annale.

L'article 2262 énumère quatre créances qui se prescrivent par un an.

2262. "L'action se prescrit par un an dans les cas "suivants:

"1. Pour injures verbales ou écrites, à compter du "jour où la connaissance en est parvenue à la partie "offensée;

"2. Pour injures corporelles, sauf les dispositions "spécialement contenues en l'article 1056; et les cas ré-"glés par des lois spéciales;

"3. Pour gages des domestiques de maison ou de "ferme; des commis de marchands et des autres employés "dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au "mois ou pour moins d'une année;

"4. Pour dépenses d'hôtellerie et de pension."

Ce ne sont pas là les seuls cas où la prescription annale est admise par le code civil. Je puis indiquer, entre autres cas, l'action en révocation d'une donation pour ingratitude (art. 814) (63), l'action paulienne (art. 1040), l'action autorisée par l'article 1056 et l'action pour la dîme (art. 2219). Ajoutons que l'action accordée par la loi concernant les accidents du travail se prescrit par un an (art. 7345 S.R.Q., 1909).

---

(63) J'ai exprimé ailleurs (voy. mon tome 4, p. 180) l'opinion qu'il s'agit là d'une déchéance plutôt que d'une prescription. Sans m'arrêter à distinguer ici la déchéance et la prescription, je puis dire d'une manière générale que les prescriptions courtes dont il est question en cette section établissent de véritables déchéances. Cela est également vrai de l'article 1040.

Je vais cependant me contenter d'envisager les quatre cas mentionnés par l'article 2262.

1° Action pour injures verbales ou écrites.

Comme le déclare le paragraphe premier de l'article 2262, le point de départ de la prescription est le jour où la connaissance de l'injure est parvenue à la partie offensée (64).

Dans la cause de *Hall* v. *Le maire de Montréal*, 27 L.C.J., 129, la cour d'appel a jugé que, dans une poursuite en dommages pour des injures contenues dans des plaidoiries, la prescription annale ne commence à courir que de la date du jugement final. Voy. aussi le jugement de la cour suprême en cette cause: 12 Can S.C.R., 74.

Je dois ajouter cependant que le juge Davidson a jugé, dans une cause de *Wilkins* v. *Major*, 8 R. de J., 88, que la partie qui réclame des dommages à raison d'une diffamation contenue dans une pièce de procédure, n'est pas obligée d'attendre, pour porter son action en dommages, que la cause dans laquelle cette pièce de procédure a été produite ait été finalement jugée. J'incline à croire cependant que la prescription ne commencera à courir qu'à compter de ce jugement, car c'est par ce jugement qu'il sera déterminé si l'allégation dont on se plaint était pertinente au litige et partant couverte par l'immunité que peut réclamer le plaideur de bonne foi.

2° Action pour injures corporelles.

La version anglaise se sert de l'expression "bodily

---

(64) Le demandeur peut prouver par son serment qu'il n'a eu connaissance de l'injure que moins d'un an avant d'avoir intenté son action: *Duhaime* v. *Têtu*, 15 Q.L.R., 275.

injuries", et je suis porté à croire qu'on s'est plus occupé à traduire servilement ces mots qu'à s'exprimer en bon français. Quoi qu'il en soit, le législateur distingue ici les injures qui s'attaquent à la réputation, et il vient d'en être question, et celles qui affectent le corps.

Ces injures, puisqu'il faut se servir de ce terme, causent le plus souvent des blessures ou la fracture ou dislocation d'un membre, mais la disposition de notre article s'appliquerait également, à mon avis, à une lésion causée au système nerveux. Il y a d'autres espèces d'injures qui ne sont pas mentionnées par l'article 2262, comme des voies de fait contre des choses qui causent un préjudice au propriétaire de ces choses. Dans ce dernier cas, j'appliquerais la prescription de deux ans décrétée comme règle générale lorsqu'il s'agit de délits ou quasi-délits (65).

Le deuxième paragraphe de l'article 2262 excepte ici le cas prévu par l'article 1056 ainsi que les cas réglés par des lois spéciales. Dans le cas de l'article 1056, le point de départ de la prescription est la mort de la victime, et cela même lorsque l'action de cette victime était déjà prescrite lors de sa mort: *Robinson* v. *Canadian Pacific Ry. Co.*, conseil privé, 1892, A.C., 481.

La disposition de notre article s'applique du reste à toutes les "injures corporelles" causées par un délit ou un quasi-délit, de sorte que, lorsqu'il résulte de ce délit ou quasi-délit des lésions de ce genre, la prescription est toujours d'un an et non de deux ans suivant l'article

---

(65) On a jugé que les injures réelles ne se prescrivent pas par un an: *Pelletier* v. *Lemelin*, cour d'appel, M.C.R., 95.

2261 (66). Il importe peu du reste que le dommage ait continué après l'année, ou qu'à la fin de l'année on n'ait pu encore prévoir quelle serait l'étendue de ce dommage, ou même si la victime guérirait de sa blessure. Dans tous les cas la prescription date de la commission du délit ou du quasi-délit: *Lavoie* v. *Beaudoin*, Doherty, J., R.J.Q., 14 C.S., 252; *City of Montreal* v. *McGee*, cour suprême, 30 Can. S.C.R., 582.

Dans la cause de *Montreal Tramways Co.* v. *McNeil*, R.J.Q., 25 B.R., 90, la cour d'appel a jugé, en décembre 1915, qu'une compagnie de tramways est responsable des dommages-intérêts que subit un voyageur dans une de ses voitures dans les cas suivants: 1° si elle y permet un encombrement; 2° si elle n'y maintient pas l'ordre; 3° si, lorsqu'il y arrive un léger accident, ses employés au lieu de calmer les voyageurs leur ordonnent de sortir, augmentent leur frayeur et causent une panique. La cour a également décidé que le tribunal ne peut admettre la prescription de ces dommages-intérêts, lorsqu'elle n'est pas plaidée dans la défense. Et il a été jugé en troisième lieu que lorsqu'une personne poursuit en dommages-intérêts pour une certaine somme, et que plus tard, constatant une augmentation ou une permanence de ces dommages qu'elle n'avait pu prévoir, elle fait une demande incidente pour les réclamer, ces derniers dommages ne sont pas prescrits par un an, la prescription ayant été suspendue par l'action principale et par la permanence de la cause d'action.

---

(66) Il y a eu quelques hésitations dans notre jurisprudence à ce sujet, mais le point est maintenant réglé par la décision du conseil privé dans la cause de *Robinson* v. *The Canadian Pacific Ry. Co.*, 1892, A.C., 481.

Cette décision paraît contraire au texte de l'article 2267, et quant au troisième point elle semble de plus en opposition avec le jugement rendu par la cour suprême dans la cause de *La cité de Montréal* v. *McGee*. Comme la cause vient d'être portée devant la cour suprême, ce tribunal aura l'occasion de prononcer un jugement qui fixera notre jurisprudence en cette matière.

Dans une cause de *Versailles* v. *The Dominion Cotton Co.*, R.J.Q., 32 C.S., 281, le juge Charbonneau a décidé que c'est par un an, aux termes de l'article 2262, § 2, C.C., et non par deux ans suivant l'article 2261, § 2, C.C., que se prescrit l'action d'un ouvrier contre son patron, en recouvrement de dommages pour une lésion corporelle résultant d'un accident du travail.

3° Action pour gages des domestiques de maison ou de ferme, de commis de marchands ou autres employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois ou pour moins d'une année.

Quand il s'agit des domestiques de maison ou de ferme, il importe peu que ces domestiques aient été engagés pour plus ou pour moins d'une année. Dans tous les cas la prescription est d'un an. Au contraire, le terme du contrat de louage de services, dans le cas des commis de marchands et autres employés, est très important, car la prescription de deux ans s'applique lorsque ce terme est de plus d'un an et la prescription annale lorsqu'il est plus court.

Il a été jugé plusieurs fois que la réclamation d'une garde-malade se prescrit par un an: *Leduc* v. *Desmarchais,* Johnson, J., 1 L.N., 618; *Gosselin* v. *Aubé,* cour de revision, R.J.Q., 10 C.S., 447.

Dans une cause de *Karch* v. *Lemaire,* 13 R.L., 272. le juge Sicotte a décidé qu'une personne qui entre chez une

autre en considération de la promesse d'être considérée comme étant de la famille et d'être indemnisée, et non comme domestique, à raison d'un salaire fixe et payable périodiquement, n'est pas soumise à la prescription courte des articles 2261 et 2262 (67).

Cependant, on a appliqué la prescription d'un an à la réclamation d'une personne qui est allée résider chez un parent et qui lui avait rendu des services sans qu'il y eût eu promesse d'un salaire: *Léonard* v. *Jobin*, Torrance, J., 4 L.N., 55.

4° Action pour dépenses d'hôtellerie ou de pension.

Il s'agit ici de l'action de l'hôtelier, du maître de pension ou des autres personnes qui font profession de tenir hôtel ou maison de pension, et non pas de la créance de celui qui fournit la pension ou le logement sans faire le commerce d'hôtel ou de maison de pension. Il y a eu un peu d'incertitude dans notre jurisprudence depuis le code, à cause surtout de la généralité des termes de la version française de l'article 2262. Mais, en 1899, la cour d'appel a jugé, dans la cause de *Naud* v. *Marcotte*, R.J.Q., 9 B.R., 123, que le texte anglais du paragraphe 4 de cet article, qui parle de "hotel or boarding-house charges", étant plus en harmonie avec la loi existante lors de la confection du code civil, doit prévaloir sur le texte français. Cette cour a donc décidé que la prescription annale ne s'applique qu'aux actions des hôteliers, maîtres de pension et autres gens de métier, et non pas

---

(67) Cette décision me semble bien discutable.

au compte pour pension de celui qui ne fait pas métier de tenir une maison de pension (68).

Dans la cause de *Mayer* v. *Léveillé,* M.L.R., 3 S.C., 190, il s'agissait d'une personne qui avait pensionné chez une autre pendant plusieurs années, sans lui rien payer, et dans son testament cette personne avait légué la somme de six dollars par mois pour sa pension, déclarant qu'elle ne voulait payer cette pension qu'à sa mort. Dans ces circonstances, le juge Papineau a décidé que les héritiers du testateur ne pouvaient plaider prescription à l'encontre d'une action leur demandant le paiement de cette pension.

§ IV. **Courtes prescriptions établies par des lois particulières.** — Il n'y a qu'à citer ici l'article 2263 qui est une disposition de renvoi.

2263. "Les déchéances et prescriptions d'un court "espace de temps établies par statuts du parlement sui-"vent leurs règles particulières, tant en ce qui concerne "les droits de Sa Majesté que ceux de tous autres."

Je ne me propose pas de passer en revue les lois assez nombreuses qui ont établi des prescriptions courtes. Comme le dit d'une façon superflue du reste l'article 2263, ces prescriptions suivent leurs règles particulières.

---

(68) Avant la décision de la cour d'appel, la même doctrine a été appliquée par le juge Caron, dans la cause de *Pominville* v. *Gauthier,* 8 L.N., 157, et par le juge Archibald, dans la cause de *McGoun* v. *Cuthbert,* R.J.Q., 8 C.S., 529; ce dernier jugement a été confirmé par la cour de revision, R.J.Q., 10 C.S., 158. Voy. aussi *Bonin* v. *Ducharme,* cour de revision, R.J.Q., 39 C.S., 433. En sens contraire, voyez *Jean* v. *Lapointe,* Cimon, J., 3 R. de J., 110.

Je puis ajouter que souvent la prescription est stipulée conventionnellement, comme dans le cas des polices d'assurance, et les tribunaux ont toujours donné effet à ces prescriptions conventionnelles.

§ V. Effet absolu des prescriptions courtes.

J'ai déjà dit que la prescription courte produit un effet plus absolu que la prescription longue, en ce qu'elle éteint la dette au point que le juge devra d'office refuser de recevoir toute action fondée sur cette dette. J'ai cité et expliqué plus haut (p. 346) l'article 2267 qui dit que dans tous les cas mentionnés aux articles 2250, 2260, 2261 et 2262, la créance est absolument éteinte, et que nulle action ne peut être reçue après l'expiration du temps fixé pour la prescription.

Cette prescription peut être interrompue, mais, ce qui la rend très rigoureuse, elle n'est pas suspendue pour cause d'incapacité du créancier. C'est ce que l'article 2269 décrète en ces termes:

2269. "Les prescriptions que la loi fixe à moins de "trente ans, autres que celle en faveur des tiers acqué-"reurs d'immeubles avec titre et bonne foi, et celle en cas "de rescision de contrat mentionnée en l'article 2258, cou-"rent contre les mineurs, les idiots, les furieux et les in-"sensés, pourvus ou non de tuteur ou de curateur, sauf "recours contre ces derniers" (69).

Les personnes mentionnées ici sont les mêmes que celles dont il est question à l'article 2232, sauf que ce dernier article nomme de plus ceux qui ne sont pas nés.

---

(69) L'article 2278 C.N. est au même effet.

Mais il faut remarquer que la prescription même courte n'a pas lieu entre époux (art. 2233). Je puis ajouter que j'interpréterais restrictivement l'article 2269 et que, pour cette raison, je ne l'appliquerais pas à d'autres personnes que celles qui y sont mentionnées.

§ VI. De la prescription quant aux meubles corporels.

Je citerai d'abord l'importante disposition de l'article 2268.

2268. "La possession actuelle d'un meuble corporel "à titre de propriétaire fait présumer le juste titre. C'est "au réclamant à prouver, outre son droit, les vices de la "possession et du titre du possesseur qui invoque la pres-"cription ou qui en est dispensé d'après les dispositions "du présent article.

"La prescription des meubles corporels a lieu par "trois ans à compter de la dépossession, en faveur du "possesseur de bonne foi, même si cette dépossession a "eu lieu par vol.

"Cette prescription n'est cependant pas nécessaire "pour empêcher la revendication si la chose a été achetée "de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente "publique, ou d'un commerçant trafiquant en semblables "matières, ni en affaire de commerce en général; sauf "l'exception contenue au paragraphe qui suit:

"Néanmoins la chose perdue ou volée peut être re-"vendiquée tant que la prescription n'est pas acquise, "quoi qu'elle ait été achetée de bonne foi dans les cas du "paragraphe qui précède; mais dans ces cas la revendi-"cation ne peut avoir lieu qu'en remboursant à l'acheteur "le prix qu'il a payé.

"La revendication n'a lieu dans aucun cas si la chose "a été vendue sous l'autorité de la loi.

"Le voleur ou autre possesseur violent ou clandestin "et leurs successeurs à titre universel sont empêchés de "prescrire par les articles 2197 et 2198."

Les codificateurs indiquent, comme étant de droit nouveau, les mots "à compter de la dépossession" et "même si cette dépossession a eu lieu par vol", dans le deuxième alinéa, et les mots "ni en affaire de commerce en général", dans le troisième alinéa (70).

Je dois ajouter que les codificateurs se sont pris à deux fois, d'abord dans leur rapport sur le titre *De la prescription*, et ensuite dans leur rapport supplémentaire, pour énoncer la doctrine de notre droit, à l'époque de la codification, sur la prescription des meubles corporels. Dans leur rapport supplémentaire, après avoir reconnu qu'ils n'avaient pas rédigé d'une manière exacte l'article 119 du premier projet, ils formulent un autre article (l'article 119*b*) qu'ils disent conforme au droit alors existant. Cet article est en ces termes:

119*b*. "La possession actuelle d'un meuble corporel "comme propriétaire fait présumer le juste titre. C'est "au réclamant à prouver outre son droit, les vices de la "possession et du titre du possesseur qui invoque la pres-"cription ou qui en est dispensé d'après les dispositions "du présent article.

"La prescription des meubles corporels a lieu par "trois ans en faveur du possesseur de bonne foi, excepté "dans le cas où la dépossession a eu lieu par vol, dans

---

(70) On peut comparer l'article 2268 aux articles 1487, 488, 1489 et 1490 au titre *De la vente*.

"lequel la prescription, même par les tiers de bonne foi, "n'a lieu que par trente ans.

"Cette prescription n'est cependant pas nécessaire "pour empêcher la revendication, si la chose a été achetée "de bonne foi dans une foire, marché, ou à une vente pu-"blique, ou d'un commerçant traficant en semblables "matières; sauf l'exception contenue au paragraphe qui "suit.

"Néanmoins, la chose perdue ou volée peut être re-"vendiquée tant que la prescription n'est pas acquise, "quoi qu'elle ait été achetée de bonne foi dans les cas du "paragraphe qui précède; mais dans ces cas la revendi-"cation ne peut avoir lieu qu'en remboursant à l'acheteur "le prix qu'il a payé.

"La revendication n'a lieu dans aucun cas si la chose "a été vendue sous l'autorité de la loi.

"Le voleur ou autre possesseur violent ou clandestin "et leurs successeurs à titre universel, sont empêchés de "prescrire par les articles 16 et 17 (les articles 2197 et "2198) de ce titre" (71).

---

(71) On peut, en comparant ce texte à notre article 2268, constater quelles modifications ont été apportées à l'ancien droit.

La modification la plus importante, c'est que les meubles corporels s'acquièrent maintenant par une prescription de trois ans, alors que la prescription était autrefois de trente ans, quand la dépossession du propriétaire avait eu lieu par vol, et de trois ans dans les autres cas. L'article 119*b* ne fixait le point de départ de la prescription dans aucun cas, ce qui sans doute aurait eu l'effet de la faire compter à partir de la prise de possession du possesseur. Maintenant, c'est la dépossession du propriétaire qui est le point de départ de la prescription. Ajoutons qu'on a géné-

Il sera intéressant de résumer ici les observations des codificateurs, dans leur rapport supplémentaire, sur le sens et la portée de la règle "en fait de meubles, pos-"session vaut titre".

D'après leur sentiment, le juste titre présumé n'est pas dans le fait différent du titre actuel d'un acquéreur d'immeubles, qu'il aide, avec la bonne foi, à prescrire par une courte prescription, mais il ne donne pas la propriété à l'encontre du véritable propriétaire tant que la prescription n'est pas aquise. Par exception, la prescription n'est pas nécessaire dans le cas d'achat à une foire, etc. Il y a alors ce qu'on a appelé la prescription instantanée (72), ce qui, ajoutent-ils, n'est pas une prescription, mais un déni de l'action en revendication. Les codificateurs disent de plus que, dans le cas du premier paragraphe, même s'il y a presrciption (73) ou s'il n'y en a pas besoin, le réclamant peut toujours prouver que ce titre présumé de la possession a des vices qui le rendent inutile.

Je vais maintenant tenter de rendre compte aussi brièvement que possible de la doctrine de notre droit sur cette importante matière.

---

ralisé la disposition du troisième alinéa de l'article 119*b*, en ajoutant les mots "ni en affaire de commerce en général".

M. Baudry-Lacantinerie (*Prescription*, 3e éd., p. 667), cite notre article 2268 et dit qu'il a conservé les règles de l'ancien droit français. Cette opinion ne serait pas tout à fait exacte d'après l'opinion exprimée par nos codificateurs.

(72) On n'est pas absolument d'accord en France sur l'emploi de cette expression.

(73) Il y a là erreur d'expression, car il ne peut y avoir prescription si la possession a des vices qui la rendent inutile.

L'article 2268 s'inspire de l'ancienne règle du droit français: *en fait de meubles la possession vaut titre.* Sur l'origine de cette règle, on ne s'entend guère. Le droit romain admettait la revendication des meubles sans restriction, mais n'accordait au propriétaire qu'un délai de trois ans pour exercer son action. Le droit coutumier, sauf dans le cas de choses furtives, c'est-à-dire de choses perdues ou volées, avait commencé par refuser la revendication, mais vers la fin du moyen âge le droit romain, dont les règles avaient toujours été observées dans les pays de droit écrit, l'emporta, à cet égard, sur les maximes du droit coutumier, et la revendication mobilière fut admise, sans que cependant la période de la prescription eût été fixée partout à trois ans (74).

Cette diversité de législation quant à la durée de la prescription mobilière, amena une réaction, et la pratique judiciaire à la fin de l'ancien régime, notamment au Châtelet de Paris, cherchait à protéger le possesseur d'un meuble contre la revendication du propriétaire, lorsque celui-ci ne pouvait se plaindre d'avoir perdu ce meuble ou d'en avoir été privé par suite d'un vol. Et deux auteurs de grande autorité du dix-huitième siècle, Pothier et Bourjon, ont exposé différemment les principes qui, suivant eux, devaient régir la revendication mobilière.

Pour connaître toute la pensée de Pothier, il faut consulter plusieurs passages de ses ouvrages, les uns moins clairs que les autres. D'après M. Baudry-Lacantinerie, *Prescription,* 3e éd., p. 649, "dans le système de "Pothier, le possesseur n'est jamais propriétaire par "l'effet de sa possession; sa possession fait présumer "son titre; la règle 'possession vaut titre' veut seulement

---

(74) Dans quelques coutumes, le terme de cette prescription s'étendait jusqu'à trente ans.

"dire qu'il est dans la situation où il serait s'il produisait "le titre qu'il allègue; elle se réfère à la preuve" (75).

Bourjon allait plus loin. D'après lui il n'y a plus de droit de suite, plus de revendication en matière mobilière; la possession, même sans bonne foi, est un titre de propriété; elle ne fait pas présumer l'existence d'un titre, sauf au revendiquant à en détruire l'efficacité; elle est à elle seule le titre. Au lieu de la présomption sauf preuve contraire de Pothier, c'est la présomption sans preuve contraire; la possession exclut la revendication; elle rend l'usucapion inutile (76). Bien entendu, Pothier et Bourjon permettent la revendication des choses furtives.

On peut dire que c'est Pothier que notre code suit dans l'article 2268, lorsqu'il dit que "la possession ac-"tuelle d'un meuble corporel à titre de propriétaire fait "présumer le juste titre", et que Bourjon a été l'inspirateur de l'article 2279 du code Napoléon (77). Les deux codes admettent la revendication quand la chose a été perdue ou volée et l'excluent lorsque cette chose a été achetée dans une foire, dans un marché ou dans une vente publique, ou d'un marchand vendant des choses

---

(75) Il est clair que nos codificateurs ont subi l'influence de cette doctrine.

(76) Je cite à peu près textuellement l'analyse que fait M. Baudry-Lacantinerie de cette doctrine, même ouvrage, p. 651.

(77) Cet article se lit comme suit:

2279. "En fait de meubles la possession vaut titre.

"Néanmoins celui qui a perdu ou auquel il a été volé une "chose peut la revendiquer pendant trois ans, à compter du jour "de la perte ou du vol, contre celui dans les mains duquel il la "trouve; sauf à celui-ci son recours contre celui duquel il la "tient."

pareilles, et notre code y ajoute les matières de commerce. Dans les deux codes, le propriétaire d'une chose volée ou perdue, et qui a été achetée dans les circonstances que je viens de mentionner, ne peut la revendiquer sans rembourser au possesseur de bonne foi la somme qu'il a payée. Voy. l'article 2280 C.N. (78).

Essayons maintenant de préciser le sens et la portée de l'article 2268.

Et d'abord la règle qui domine ici c'est que la possession *animo domini* d'un meuble corporel n'est pas un titre irréfragable, mais elle crée une présomption de juste titre sur laquelle le possesseur de bonne foi peut se reposer, tant que le réclamant n'aura pas prouvé son droit et les vices de la possession et du titre du possesseur. En un mot, cette possession est par elle-même une preuve du juste titre, mais cette preuve peut être combattue et détruite par une preuve contraire.

Cependant, le possesseur de bonne foi d'un meuble corporel n'est pas indéfinitivement exposé à la revendication. La loi a créé à son bénéfice une courte prescription, celle de trois ans. Cette prescription commence à courir dès la dépossession du véritable propriétaire, alors même que la prise de possession du possesseur de bonne foi soit de date plus récente. En d'autres termes, la loi ne considère pas la durée de la possession du possesseur, mais le temps qui s'est écoulé depuis la dépossession du propriétaire. Pour cette raison on nie que cette prescrip-

---

(78) Cet article s'exprime comme suit:

2280. "Si le possesseur actuel de la chose volée ou perdue "l'a achetée dans une foire ou dans un marché, ou dans une vente "publique, ou d'un marchand vendant des choses pareilles, le "propriétaire originaire ne peut se la faire rendre qu'en rem-"boursant au possesseur le prix qu'elle lui a coûté."

tion soit une prescription acquisitive, prétendant que c'est au contraire une prescription extinctive qui éteint l'action en revendication du propriétaire (79). Cependant, l'opinion générale en France n'y voit qu'une simple déchéance. J'incline à croire que dans notre article le législateur envisage une prescription acquisitive, mais au fond le nom n'y fait rien, car qu'il y ait prescription acquisitive ou libératoire, ou simplement déchéance, le possesseur de bonne foi est à l'abri de toute revendication si le propriétaire a été dépossédé depuis trois ans, et il en est ainsi que le propriétaire ait perdu la chose ou qu'il en ait été dépossédé par suite d'un vol. Naturellement, tant que la prescription n'est pas acquise, le véritable propriétaire peut, sauf les cas de l'alinéa 3 de l'article 2268, revendiquer sa chose entre les mains de l'acquéreur de bonne foi, même sans lui rembourser le prix qu'il a payé (80).

Il est évident, par le texte même de notre article, qu'il n'est question ici que de meubles corporels. Ainsi, on décide en France, sous l'empire de l'article 2279 du code Napoléon, et nous pouvons accepter ces solutions ici, que la règle que possession vaut titre ne s'applique pas à une succession mobilière recueillie par un héritier apparent qui est ensuite exclu par le véritable héritier (81). Elle ne s'applique pas non plus aux créances, ni aux fonds de commerce (82). Il en est autrement

---

(79) Baudry-Lacantinerie, n° 891.

(80) Ainsi jugé par la cour de revision dans *Lapointe dit Desautels* v. *Charlebois*, R.J.Q., 42 C.S., 57.

(81) Baudry-Lacantinerie, n° 839.

(82) Même auteur, nos 840, 843 *bis*.

quant aux titres au porteur, aux billets de banque et autres valeurs semblables, lesquels cependant peuvent difficilement être identifiés et sont généralement acceptés, sans qu'il soit possible de vérifier s'ils appartiennent réellement à ceux qui en disposent.

Le texte même de l'article 2268 fait également voir que la possession doit être de bonne foi et à titre de propriétaire. Je dirais aussi qu'elle doit avoir toutes les autres qualités qui sont requises pour la prescription. S'il n'en est pas ainsi, la seule prescription qui puisse conduire à l'acquisition de la propriété est la prescription trentenaire. Telle était du reste la doctrine de l'ancien droit, et c'est aussi ce qu'on enseigne aujourd'hui en France (83). Si la possession n'est pas à titre de propriétaire, en d'autres termes, si elle est précaire, elle est inutile pour la prescription, et à quelque temps que ce soit, tant que la précarité dure, le possesseur précaire pourra être évincé.

En principe, la revendication est impossible lorsque la chose a été achetée dans une foire, dans un marché, ou à une vente publique (84), ou d'un commerçant trafiquant en semblables matières, et généralement en matière de commerce. Exceptionnellement, si le propriétaire avait perdu la chose ou si on la lui avait volée, il peut, dans les trois ans, la revendiquer, bien qu'elle ait été achetée dans une foire, etc., mais alors il doit rembourser au pos-

---

(83) Baudry-Lacantinerie, n° 871.

(84) Le code ne définit pas la vente publique. Il semble toutefois la distinguer de la vente faite sous l'autorité de la loi dont il est question à l'alinéa 5 de notre article. Je crois qu'on envisage ici la vente aux enchères (art. 1564 et suiv.). Je regarderais aussi comme une vente publique la vente en bloc, quand elle se fait publiquement (art. 1569*a* et suiv.).

sesseur le prix que celui-ci avait payé. On décide en France qu'on ne peut étendre le bénéfice de cette disposition à d'autres qu'à des acheteurs, et partant qu'un créancier gagiste ne pourrait s'en prévaloir (85). C'est une question de savoir si les mots "ni en affaire de commerce en général", que les codificateurs ont ajoutés à l'article 2268, permettraient une plus grande extension ici, de manière à favoriser le prêteur sur gages qui est indubitablement un commerçant. Je crois qu'en principe le texte de l'article 2268 doit à cet égard être interprété restrictivement, et pour déterminer si la revendication est admise à l'encontre de prêteurs sur gages, il faut consulter les dispositions législatives qui les concernent (86).

On décide en France que l'on ne peut étendre à des actes d'abus de confiance ou d'escroquerie ce que l'article 2279 C.N. dit du vol. Dans ces cas le propriétaire s'est volontairement dépossédé de sa chose, et il doit s'en prendre à lui-même s'il a donné sa confiance à une personne qui en était indigne (87). Le mot "vol", dans la version anglaise de notre article "theft", a un sens plus étendu que le mot "vol" d'après l'article 379 du code pénal français. Il comprend le détournement (on disait autrefois "*embezzlement*"), l'abus de confiance, et des actes similaires qui sont énumérés dans le code criminel, art. 347 et suiv. Lors de l'adoption du code le mot "vol" avait moins d'extension, mais je crois que ce ne serait pas une raison de restreindre maintenant l'application de notre article aux seuls actes qui étaient alors qualifiés de vol.

---

(85) Même auteur, n° 908 *bis*.

(86) Voy. les art. 1198 et suiva. S.R.Q., 1909.

(87) Baudry-Lacantinerie, n° 897.

Le voleur ou autre possesseur violent ou clandestin, dit l'article 2268, et leurs successeurs à titre universel, sont empêchés de prescrire par les articles 2197 et 2198. Ceci est un simple renvoi à ces articles que j'ai expliqués ailleurs. Par application des dispositions des articles 2197 et 2198, le voleur et ses héritiers et successeurs à titre universel ne peuvent jamais prescrire la propriété d'un meuble, même par un changement de leur possession. Dans le cas de violence et de clandestinité la possession utile commence aussitôt que le vice cesse, et dans la plupart des cas il aura cessé lorsque la chose aura été transmise à un successeur à titre universel. Bien entendu, la possession alors doit avoir toutes les qualités requises pour la prescription.

En France, l'action en restitution contre le voleur se prescrit par trente ans (88). Ici nulle prescription ne peut l'éteindre.

Enfin, si la chose a été vendue sous l'autorité de la loi, même au cas de vol ou de perte, la revendication est impossible, soit avant, soit après l'expiration des trois ans. Cependant, si on faisait annuler la vente pour cause d'illégalité, il est certain que la revendication serait recevable, à condition toutefois d'être faite dans le délai voulu. D'après l'alinéa 4 de notre article, le tiers acquéreur de bonne foi aurait droit alors au remboursement du prix qu'il avait payé.

Je puis dire d'une manière générale que lorsqu'un meuble corporel a été vendu par un non-propriétaire, la validité de la vente se jugera d'après les règles contenues aux articles 1488, 1489 et 1490. Ces articles sont au même effet que l'article 2268, sauf que l'article 1488 exprime plus clairement les principes qui régissent la vente

---

(88) Même auteur, n° 885.

commerciale, en disant que la vente est valide s'il s'agit d'une affaire commerciale. On peut se demander si la vente peut être commerciale quand elle n'est faite ni dans une foire, ni dans un marché, ni par un commerçant trafiquant en semblables matières (89). Il est vrai qu'aux termes de l'article 2260, les ventes d'effets mobiliers entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas, sont dans tous les cas réputées commerciales, mais le juge en chef Lacoste a exprimé l'opinion qu'une vente faite par un commerçant en dehors des affaires de son commerce n'est pas commerciale (90). J'ai déjà parlé de la difficulté qu'il y a de définir exactement l'acte de commerce (91). Quand il s'agit d'une vente mobilière, il me semble que la qualité d'acte de commerce ne saurait lui être attribuée en dehors des cas énumérés par les articles 1489 et 2268, en éliminant toutefois de cette énumération la vente publique lorsque celle-ci ne constitue pas une opération commerciale.

Jurisprudence. — Il n'y a pas lieu de rapporter ici beaucoup de décisions de nos tribunaux. Plusieurs des arrêts qu'on trouve aux codes annotés ont déjà été cités en mon tome 7, p. 57 et suiv., et ceux qui sont antérieurs au code sont peu intéressants en vue du changement apporté à l'ancien droit.

Je puis d'abord noter une décision de la cour d'appel, dans une cause de *Cassils* v. *Crawford*, 21 L.C.J., 1, où on a jugé que nonobstant les dispositions des articles

---

(89) Je ne mentionne pas la vente publique qui sera souvent une vente civile.

(90) *Filiatrault* v. *Goldie*, R.J.Q., 2 B.R., 368.

(91) Voy. mon tome 6, p. 62.

1488 et 2268, on ne peut faire une vente ou un nantissement d'effets volés, si ce n'est dans les cas mentionnés à l'article 1489, de manière à priver le véritable propriétaire de son droit de revendiquer ces effets de l'acheteur ou du gagiste sans rembourser le prix payé ou la somme avancée; que les mots "ni en affaire de commerce en général" dont se sert l'article 2268, ne protègent pas le commerçant qui a acquis des effets volés dans une transaction commerciale quelconque, soit d'un commerçant trafiquant en semblables matières ou non, mais que ces mots se restreignent apparemment aux cas où la possession de ces effets a été obtenue dans une opération commerciale, soit par vente ou autrement, mais dans les mêmes circonstances où la vente est protégée aux termes de l'article 1489.

Dans une cause de *Hearn* v. *Vézina*, 6 Q.L.R., 93, Casault, J., il s'agissait d'un locataire qui, après le bail, avait laissé un piano dont il n'était pas propriétaire à son bailleur, pour lui garantir le paiement de la somme qu'il lui devait, et la revendication du propriétaire du piano fut maintenue parce que le locataire ne pouvait donner en gage le piano d'un autre, et parce que les parties ne pouvaient étendre le privilège du locateur au delà des huit jours accordés par la loi. Voy. aussi *Williams Manufacturing Co.* v. *Lalonde*, Pagnuelo, J., 8 L.N., 172.

Dans la cause de *Beaudry* v. *Bissonnette*, 2 L.N., 407, le juge Rainville a décidé que le prêteur sur gages a droit au remboursement de la somme qu'il a avancée de bonne foi sur un meuble qu'on lui avait frauduleusement donné en gage.

Le même juge a décidé dans la cause de *Franey* v. *Costello*, 12 R.L., 300, que la vente d'effets saisis faite à un tiers de bonne foi par le saisi, doit être assimilée à la vente d'effets volés, et que le créancier saisissant ou le

gardien a le droit de les revendiquer entre les mains de tiers acquéreurs.

Une décision importante a été rendue par la cour d'appel, dans la cause de *Filiatrault* v. *Gouldie,* R.J.Q., 2 B.R., 368. Un nommé Legris avait acheté un coffre-fort des intimés, avec la stipulation qu'il n'en deviendrait propriétaire que lorsqu'il aurait intégralement payé le prix d'achat. Legris ayant vendu ce coffre-fort à l'appelant, les intimés le revendiquèrent entre les mains de ce dernier. La cour d'appel jugea que la revendication était bien fondée, mais que l'intimé n'ayant pas consigné les paiements partiels que Legris lui avait faits, son action ne pouvait être maintenue. Le juge en chef, sir Alexandre Lacoste, a discuté en cette cause l'effet de la règle *possession vaut titre,* son opinion étant que la possession ne fait que présumer le juste titre, et que cette présomption peut être combattue par la preuve contraire, sauf dans les cas mentionnés à l'alinéa 3 de l'article 2268.

Dans la cause de *Léonard* v. *Boisvert,* R.J.Q., 10 C.S., 343, la cour de revision a jugé que la prescription des meubles prend pour point de départ la dépossession du véritable propriétaire, même lorsque la dépossession a eu lieu par vol, et que le fait que les premiers possesseurs auraient été de mauvaise foi n'empêche pas le possesseur de bonne foi, qui invoque la prescription, de profiter de leur possession et de la joindre à la sienne pour compléter le terme requis.

La cour d'appel a décidé dans la cause de *National Cash Register Co.* v. *Dèmetre,* R.J.Q., 14 B.R., 68, que la vente par un commerçant de son fonds de commerce est une vente commerciale, et que le propriétaire d'un objet vendu avec un fonds de commerce, ne peut le revendiquer entre les mains de l'acquéreur de bonne foi, parce que la vente de la chose d'autrui en matière commerciale est valide.

SECTION VI.

Dispositions transitoires.

Il suffit de citer l'article 2270 qui, pour les cas qu'il prévoit, ne recevra pas désormais une application fréquente.

2270. "Les prescriptions commencées avant la promulgation de ce code, sont réglées conformément aux lois antérieures.

"Néanmoins, les prescriptions alors commencées, pour lesquelles il faudrait, suivant ces lois, une durée immémoriale ou centenaire, s'accomplissent sans égard à cette nécessité."

Le deuxième alinéa de cet article est de droit nouveau.

Cette règle que les prescriptions commencées sous une loi abrogée s'achèvent conformément à cette loi, a été discutée par la cour suprême dans la cause de *Schowb* v. *La corporation de la ville de Farnham*, 31 Can. S.C.R., 471, où il s'agissait de la péremption d'instance. Cette cour jugea que le délai plus court du nouveau code de procédure civile s'applique à une instance commencée sous l'empire de l'ancien code, et, dans l'espèce, on a compté les deux ans depuis la mise en vigueur du nouveau code, bien que le défaut de procédures utiles avait commencé sous le code abrogé.

H

ti
ur
ca
lo

"e
"v

"tr
"co
"pr
"co
"ch
"ac
"ga
"be
"ém
"se
"la

"pe

NOTES SUPPLÉMENTAIRES

Hypothèque des biens présents et futurs tant mobiliers qu'immobiliers dans le but de garantir des obligations, débentures et autres valeurs.

Depuis la préparation de mes commentaires sur le titre *Des privilèges et hypothèques*, la législature a adopté une loi qui change radicalement notre système hypothécaire. Je me contente de citer les dispositions de cette loi, qui est le chapitre 51, 4 George V, 1914:

"§ 4. **Pouvoirs de certaines compagnies d'émettre "et de réémettre des obligations, débentures et autres "valeurs.**

"6119*a*. Nonobstant toutes dispositions à ce con-"traires, toute compagnie à fonds social constituée en "corporation en vertu d'une loi de la législature de la "province de Québec ou par lettres patentes, et toute telle "compagnie ainsi constituée hors de cette province, si sa "charte ou ses lettres patentes l'y autorisent, peuvent, par "acte authentique, hypothéquer, garantir ou mettre en "gage, — pour garantir le paiement des obligations, dé-"bentures et débentures stock que la loi les autorise à "émettre, — leurs biens mobiliers ou immobiliers pré-"sents ou futurs qu'elles possèdent ou possèderont dans "la province.

"6119*b*. L'hypothèque, le nantissement ou le gage "peuvent être constitués par acte de fidéicommis en fa-

"veur de tout fidéicommissaire, et cette garantie sera "bonne et valable, bien que le fidéicommissaire permette "à celui qui accorde le nantissement ou le gage, de con-"server la possession et l'usage des biens ainsi nantis ou "engagés.

"6119*c*. Les droits que confèrent sur les immeubles "l'hypothèque et le nantissement et la manière dont ils "doivent être enregistrés sont déterminés dans le Code "civil au titre des *Privilèges et hypothèques* et à celui de "l'*Enregistrement des droits réels,* et ils y sont sujets.

"Le nantissement et le gage des meubles donnent un "privilège sur les meubles présents et futurs prenant rang "immédiatement après les autres privilèges sur les meu-"bles énumérés aux articles, 1994, 1994*a*, 1994*b* et 1994*c* "du Code civil. Cette hypothèque et ce privilège n'ont "d'effet qu'à compter de l'enregistrement de l'acte qui "les constitue dans le bureau d'enregistrement de la divi-"sion d'enregistrement où la compagnie a son bureau "principal dans la province, ainsi que dans toute autre "division où elle a un bureau d'affaires.

"Le registrateur doit transcrire l'acte de fidéicommis "constituant une hypothèque ou un gage sur les meubles "dans un registre qu'il tient à cet effet, lequel est, en tout "temps, durant les heures de bureau, ouvert à l'inspec-"tion du public. Le registrateur a droit d'exiger, pour "cet enregistrement et pour l'inspection, l'honoraire qui "sera de temps à autre fixé par le lieutenant-gouverneur "en conseil.

"6119*d*. 1. Quand une compagnie rachète des obli-"gations ou débentures antérieurement émises, elle a le "pouvoir de les maintenir en vigueur pour les émettre de "nouveau; pourvu que les conditions de l'émission n'in-"diquent pas expressément le contraire, et que les obli-

"gations ou débentures n'aient pas été rachetées parce "que la compagnie s'y trouvait obligée. Toutefois cette "dernière disposition ne s'applique pas quand la mise à "exécution de l'obligation ne peut être demandée que par "la personne en faveur de laquelle ces obligations ou dé-"bentures ont été émises, ou par ses ayants-cause.

"2. Quand une compagnie se propose d'exercer le "pouvoir mentionné dans le paragraphe précédent, elle a "le pouvoir de réémettre les obligations ou débentures, "soit par une réémission des mêmes obligations ou dé-"bentures, soit par une émission d'autres obligations ou "débentures à leur place; et sur cette nouvelle émission, "la personne ayant droit aux obligations ou débentures a "les mêmes droits et privilèges que si les obligations ou "débentures n'avaient pas été antérieurement émises.

"3 Si, pour les maintenir en vigueur en vue d'une "réémission, des obligations ou débentures ont été trans-"férées à une personne nommée par la compagnie, un "transfert de la part de cette personne est censé être une "réémission aux fins du présent paragraphe.

"4. Si une compagnie a déposé quelques-unes de "ses obligations ou débentures pour garantir, de temps à "autre, des avances sur un compte courant, ou autre-"ment, les obligations ou débentures de la même émis-"sion ne sont pas censées avoir été rachetées, à raison du "seul fait que la compagnie puisse avoir cessé d'être en-"dettée pendant que les obligations ou débentures sont "restées ainsi déposées.

"5. La réémission d'une obligation ou débenture, "ou l'émission d'une autre obligation ou débenture à sa "place, ne doit pas être considérée comme l'émission "d'une nouvelle obligation ou débenture au sens d'une "disposition limitant le montant ou le nombre d'obliga-"tions ou de débentures à émettre."

De plus, par la loi 5 George V, chapitre 75, la législature a ajouté au code civil l'article suivant:

"2120*a*. Quand il y a hypothèque de biens immobi-"liers futurs en vertu des articles 6019*a* et suivants des "statuts refondus, 1909, tels qu'édictés par la loi 4 George "V, chapitre 51, section 1, l'hypothèque a son effet, sur "tout immeuble acquis postérieurement par l'enregistre-"ment d'un avis indiquant et désignant le bien immobi-"lier acquis, l'acte d'hypothèque des biens immobiliers "futurs qui l'affecte et le montant de cette hypothèque.

"Le débiteur, le créancier, le fidéicommissaire ou "toute autre personne intéressée peuvent donner cet avis.

"Tout avis, donné en vertu du présent article, n'af-"fecte l'immeuble qu'à compter de la date de l'enregis-"trement de tel avis."

Conséquemment, les articles 2133 et 2147*a* ont été amendés pour y insérer après les chiffres "2120", les chiffres "2120*a*".

Avis lors de la vente des immeubles pour taxes municipales. — Subdivisions de terrains.

Plusieurs amendements ont été également apportés au titre *De l'enregistrement des droits réels* par les lois 5 George V, chapitre 76, et 5 George V, chapitre 77. Je donne ici le texte de ces amendements sans y ajouter aucun commentaire.

Voici ce que décrète la loi 5 George V, chapitre 76:

"1. L'article 2161*d* du Code civil, tel qu'il se lit à "l'article 5843 des Statuts refondus de 1888, et tel qu'a-"mendé par la loi 5 Edouard VII, chapitre 30, section 1,

"est de nouveau amendé en y ajoutant le paragraphe "suivant:

"4. Une copie de l'avis de vente d'immeubles pour "taxes municipales doit être donnée de la même manière "par tout secrétaire-trésorier ou greffier chargé de cette "vente, ou par le shérif quand il est chargé de cette vente, "et le registrateur doit faire mention de cet avis de vente "dans l'index aux immeubles en écrivant les mots "Avis "de vente pour taxes, No..."

"2. L'article 2161*h* du Code civil, tel que remplacé "par la loi 5 Edouard VII, chapitre 30, section 5, est "amendé en y ajoutant l'alinéa suivant:

"Lorsqu'il n'est pas procédé à la vente d'immeubles "pour taxes municipales conformément à l'avis donné au "registrateur, à raison du paiement des taxes réclamées, "l'avis de vente doit être radié, par le dépôt fait, au bu-"reau d'enregistrement, d'un certificat du secrétaire-"trésorier ou greffier de la municipalité, attestant ce fait".

"3. L'article 2161*i* du Code civil, tel qu'il se lit à "l'article 5843 des Statuts refondus de 1888, et tel qu'a-"mendé par la loi 5 Edouard VII, chapitre 30, section 6, "est de nouveau amendé en y insérant, après les mots: "de tout conseil de comté", dans les troisième et qua-"trième lignes, les mots: "le secrétaire-trésorier ou gref-"fier de la municipalité, selon le cas".

"4. L'article 2161*k* du Code civil, tel qu'il se lit à "l'article 5843 des Statuts refondus de 1888, est amendé "en y insérant, après les mots: "secrétaire-trésorier", "dans la quatrième ligne, les mots: "ou greffier, selon "le cas".

"5. L'article 999 du Code municipal, tel qu'amendé "par la loi 5 George V, chapitre 87, section 2, est de nou-"veau amendé en y ajoutant les alinéas suivants:

"Dès la première publication de la liste et de l'avis, "le secrétaire-trésorier doit, par lettre recommandée, en "transmettre sans délai une copie au régistrateur de la "division d'enregistrement dans laquelle se trouve l'im-"meuble annoncé en vente, et il est du devoir du régis-"trateur d'informer les intéressés en la manière prescrite "au Code civil.

"Le défaut de donner l'avis au régistrateur n'annule "pas les procédures, mais l'officier défaillant est respon-"sable de tous les dommages en résultant.

"Lorsqu'il n'est pas procédé à la vente de l'immeuble "mentionné dans la liste et l'avis ci-dessus, le secrétaire-"trésorier chargé de telle vente doit, par lettre recom-"mandée, donner un avis au régistrateur l'informant de "ce fait."

"6. L'article 5761 des Statuts refondus, 1909, est "amendé en y ajoutant les alinéas suivants:

"Dès la première publication de l'avis, le greffier "doit, par lettre recommandée, en transmettre sans délai "une copie au régistrateur de la division d'enregistre-"ment dans lequel se trouve l'immeuble annoncé en vente, "et il est du devoir du régistrateur d'informer les inté-"ressés en la manière prescrite au Code civil.

"Le défaut de donner l'avis au régistrateur n'annule "pas les procédures, mais l'officier défaillant est respon-"sable de tous les dommages en résultant.

"Lorsqu'il n'est pas procédé à la vente de l'immeu-"ble mentionné dans la liste et l'avis ci-dessus, le greffier

"chargé de telle vente doit, par lettre recommandée, don-
"ner un avis au régistrateur l'informant de ce fait."

Voici maintenant les dispositions nouvelles qu'apporte la loi 5 George V, chapitre 77, relativement aux subdivisions de terrains:

"1. L'article 2168 du Code civil est amendé en y
"ajoutant, comme continuation du premier alinéa, les
"mots suivants: "Ce qui précède ne s'applique pas, ce-
"pendant, aux lots de ville ou de village dont le mode de
"subdivision et désignation est déterminé par l'article
"2175".

"2. L'article 2175 du Code civil, tel qu'il se lit à
"l'article 5847 des Statuts refondus de 1888, est amendé
"en y ajoutant l'alinéa suivant:

"La désignation d'un lot n'est, en conséquence, va-
"lide que si elle contient le numéro indiqué au plan et au
"livre de renvoi de la subdivision préparés et déposés,
"tel que prescrit ci-dessus".

"3. 1. Dans le cas où un terrain marqué aux plan
"et livre de renvoi, avant l'entrée en vigueur de la pré-
"sente loi, a été subdivisé et vendu par lots de ville ou de
"village, en tout ou en partie, sans que, au préalable, un
"plan et un livre de renvoi aient été préparés conformé-
"ment à l'article 2175 du Code civil, ou en conformité
"des lois 38 Victoria, chapitre 15, section 2, 48 Victoria,
"chapitre 26, 53 Victoria, chapitre 53, ou 1 George V
"(2ème session), chapitre 48, le ministre de la colonisa-
"tion, des mines et des pêcheries peut, sur requête à lui
"adressée par la majorité des parties intéressées, per-
"mettre qu'un plan et un livre de renvoi de la subdivision

"de ce terrain ou partie de terrain soient faits, pourvu "que les formalités suivantes soient observées:

"a. Un plan est préparé portant des numéros com-"me les subdivisions ordinaires ainsi qu'un livre de renvoi "y correspondant, lesquels sont signés et certifiés cor-"rects par la majorité des parties intéressées, et adressés "avec une copie des dits plan et livre de renvoi, au mi-"nistre de la colonisation, des mines et des pêcheries qui "garde l'original et expédie cette copie certifiée par lui "au régistrateur de la division qu'il appartient;

"b. Le régistrateur prépare alors son index aux im-"meubles pour tel terrain ou partie de terrain ainsi ca-"dastré dans son livre d'index pour les subdivisions;

"c. Sur certificat du régistrateur du dépôt du plan "et du livre de renvoi de telle subdivision ainsi préparés, "le lieutenant-gouverneur en conseil émet une proclama-"tion par laquelle il ordonne que toutes les hypothèques "affectant particulièrement aucun des lots mentionnés "aux dits plan et livre de renvoi, et non compris les hypo-"thèques affectant tout le terrain ainsi subdivisé, soient "renouvelées dans un délai d'un an à compter du jour "fixé dans telle proclamation; et, à défaut de faire tel "renouvellement, toute personne qui ne se sera pas con-"formée aux dispositions de la présente section, perdra "son rang ou priorité d'hypothèque;

"d. Le régistrateur doit alors transmettre imméd-"diatement, par lettre recommandée, à chaque créancier "ayant une hypothèque affectant particulièrement un des "lots mentionnés aux dits plan et livre de renvoi, dont le "nom est inscrit au registre des adresses, un avis l'infor-"mant de l'émission et du contenu de cette proclamation.

"2. Les frais de tels plan et livre de renvoi sont à "la charge des parties intéressées.

"4. 1. Quand, dans le cas spécifié dans le paragra-"phe 1 de la section 3 de la présente loi, un ou plusieurs "propriétaires de ces lots ainsi subdivisés en lots de ville "ou de village ne peuvent obtenir la signature de la ma-"jorité des propriétaires intéressés, il leur est néanmoins "loisible d'adresser, en leurs noms personnels, au minis-"tre de la colonisation, des mines et des pêcheries, la re-"quête y indiquée en établissant qu'il leur a été impossi-"ble, pour les raisons qu'ils exposent, d'obtenir le consen-"tement prévu par le paragraphe 1 de la dite section 3.

"Le ministre, sur preuve qu'il juge suffisante des "faits contenus dans la requête, publie un avis pendant "quatre semaines consécutives, dans la Gazette officielle "de Québec, invitant toutes les parties intéressées à faire "valoir par écrit ou verbalement, les motifs qu'elles allè-"guent à l'encontre de la requête, ces motifs devant être "exposés tel que dit ci-dessus, à une époque y indiquée "et postérieure à la dernière publication de l'avis.

"Si le ministre considère qu'il peut accorder la re-"quête, avec ou sans modification, après avoir, s'il y a "lieu, examiné les motifs exposés de part et d'autre, ou "entendu les parties intéressées qui ont comparu devant "lui, il peut permettre qu'un plan et un livre de renvoi de "la subdivision de ce terrain ou partie de terrain soient "faits, pourvu que les formalités suivantes soient obser-"vées:

"a. Un plan est préparé portant des numéros com-"me les subdivisions ordinaires ainsi qu'un livre de renvoi "y correspondant, lesquels sont signés et certifiés corrects "par les signataires de la requête et toutes autres parties "intéressées qui y consentent, et sont adressés, avec une "copie des dits plan et livre de renvoi au ministre de la "colonisation, des mines et des pêcheries qui garde l'ori-"ginal et expédie cette copie certifiée par lui au régistra-"teur qu'il appartient;

"b. Le régistrateur prépare alors son index aux "immeubles pour tel terrain ou partie de terrain ainsi ca-"dastré dans son livre d'index pour les subdivisions;

"c. Sur certificat du régistrateur du dépôt du plan "et du livre de renvoi de telle subdivision ainsi préparés, "le lieutenant-gouverneur en conseil émet une proclama-"tion par laquelle il ordonne que toutes les hypothèques "affectant particulièrement aucun des lots mentionnés "aux dits plan et livre de renvoi, et non compris les hypo-"thèques affectant tout le terrain ainsi subdivisé, soient "renouvelées dans un délai d'un an à compter du jour "fixé dans telle proclamation; et, à défaut de faire tel "renouvellement, toute personne qui ne se sera pas con-"formée aux dispositions de la présente section, perdra "son rang ou priorité d'hypothèque;

"d. Le régistrateur doit alors transmettre imméd-"diatement, par lettre recommandée, à chaque créancier "ayant une hypothèque affectant particulièrement un des "lots mentionnés aux dits plan et livre de renvoi, dont le "nom est inscrit au registre des adresses, un avis l'infor-"mant de l'émission et du contenu de cette proclamation.

"2. Les frais strictement nécessaires à la confection "des plan et livre de renvoi en vertu de la présente sec-"tion sont à la charge de tous les intéressés, sans distinc-"tion entre ceux qui ont approuvé ou désapprouvé la re-"quête, dans la proportion de l'évaluation municipale de "leurs subdivisions respectives mentionnées dans les dits "plan et livre de renvoi.

"5. Les dispositions des sections 3 et 4 de la pré-"sente loi ne s'appliquent qu'aux faits antérieurs à l'en-"trée en vigueur d'icelle, et ne doivent pas être interpré-"tées comme permettant à l'avenir de faire des plans et "livres de renvoi autrement qu'en conformité des dispo-"sitions de l'article 2175 du Code civil."

TABLE DES ARTICLES

DU

CODE CIVIL

AVEC

Indication des pages de ce volume où chaque article est expliqué.

Articles	Pages
1980.....	1
1981.....	4
1982.....	5
1983.....	7
1984.....	10
1985.....	10
1986.....	11
1987.....	12
1988.....	13
1989.....	15
1990.....	15
1991.....	16
1992.....	16
1993.....	17
1994.....	18
1994*a*.....	49
1994*b*.....	50
1994*c*.....	50
1994*d*.....	51
1995.....	20
1996.....	22
1997.....	26
1998.....	27
1999.....	28
2000.....	28
2001.....	33
2002.....	39
2003.....	42
2004.....	43
2005.....	44
2005*a*.....	46
2006.....	47
2006*a*.....	52
2007.....	52
2008.....	52
2009.....	52
2009*a*.....	59
2010.....	56
2011.....	58
2012.....	60
2013.....	62
2013*a*.....	62
2013*b*.....	63
2013*c*.....	63
2013*d*.....	64
2013*e*.....	64
2013*f*.....	64
2013*g*.....	64
2013*h*.....	64
2013*i*.....	64
2013*j*.....	65
2013*k*.....	65
2013*l*.....	65
2014.....	77
2015.....	82
2016.....	83
2017, al. 1	84
2017, al. 2	86
2018.....	93
2019.....	93
2020.....	93
2021.....	92
2022.....	89
2023.....	94
2024.....	97
2025.....	97
2026.....	97
2027.....	98
2028.....	98

Articles	Pages
2029.....	98
2030.....	101
2031.....	102
2032.....	104
2033.....	105
2034.....	107
2035.....	110
2036.....	111
2037.....	113
2038.....	115
2039.....	119
2040.....	120
2041.....	122
2042.....	123
2043.....	116
2044.....	125
2045.....	128
2046.....	112
2047.....	129
2048.....	130
2049.....	132
2050.....	133
2051.....	133
2052.....	134
2053.....	135
2054.....	136
2055.....	137
2056.....	140
2057.....	140
2058.....	142
2059.....	143
2060.....	144
2061.....	145
2062.....	146
2063.....	147
2064.....	147
2065.....	148
2066.....	149
2067.....	150
2068.....	152
2069.....	153

Articles	Pages
2070.....	154
2071.....	155
2072.....	156
2073.....	161
2074.....	164
2075.....	166
2076.....	170
2077.....	170
2078.....	171
2079.....	173
2080.....	175
2081.....	177
2082.....	191
2083.....	191
2084.....	193
2085.....	197
2086.....	201
2087.....	201
2088.....	203
2089.....	204
2090.....	206
2091.....	208
2092.....	209
2093.....	202
2094.....	200
2095.....	205
2096.....	209
2097.....	209
2098.....	210
2099.....	219
2100.....	220
2101.....	221
2102.....	222
2103.....	222
2104.....	224
2105.....	224
2106.....	224
2107.....	225
2108..	212, 226
2109.....	227
2110.....	228

Articles	Pages
2111.....	228
2112.....	229
2113.....	230
2114.....	231
2115.....	231
2116.....	233
2116*a*.....	236
2117.....	234
2118.....	234
2119.....	235
2120.....	235
2121.....	238
2122.....	240
2123.....	240
2124.....	241
2125.....	242
2126.....	242
2127.....	244
2128.....	251
2129.....	252
2130.....	253
2131.....	259
2132.....	259
2133.....	260
2134.....	261
2135.....	261
2136.....	262
2137.....	263
2138.....	264
2138*a*.....	264
2139.....	264
2140.....	265
2141.....	266
2142.....	267
2143.....	267
2144.....	267
2144*a*.....	263
2145.....	268
2146.....	268
2147.....	269
2147*a*.....	269

Articles	Pages
2147*b*.....	270
2148.....	272
2149.....	284
2150.....	285
2151.....	276
2152.....	290
2152*a*.....	290
2153.....	287
2154.....	289
2155.....	291
2156.....	291
2157.....	291
2157*a*.....	292
2158.....	293
2159.....	294
2160.....	295
2161.....	295
2161*a*.....	296
2161*b*.....	297
2161*c*.....	297
2161*d*.....	298
2161*e*.....	298
2161*f*.....	299
2161*g*.....	299
2161*h*.....	300
2161*i*.....	300
2161*j*.....	301
2161*k*.....	301
2161*l*.....	302
2162.....	302
2163.....	303
2164.....	303
2165.....	303
2166.....	305
2167.....	306
2168.....	306
2169.....	313
2170.....	313
2171.....	313
2172.....	320
2172*a*.....	325

Articles	Pages
2173.....	325
2174.....	314
2174*a*.....	314
2175.....	316
2176.....	319
2176*a*.....	315
2176*b*.....	316
2176*c*.....	316
2177.....	328
2178.....	331
2179.....	332
2180.....	332
2181.....	333
2182.....	333
2183.....	335
2184.....	339
2185.....	341
2186.....	342
2187.....	343
2188.....	345
2189.....	353
2190.....	353
2191.....	356
2192.....	357
2193.....	360
2194.....	370
2195.....	371
2196.....	371
2197.....	362
2198.....	363
2199.....	362
2200.....	375
2201.....	380
2202.....	381
2203.....	383
2204.....	385
2205.....	391
2206.....	386
2207.....	397
2208.....	387
2209.....	399

Articles	Pages
2210.....	389
2211, al. 1	404
2211, al. 2	411
2212.....	402
2213.....	402
2214.....	408
2215.....	408
2216.....	407
2217.....	409
2218.....	412
2219.....	413
2220.....	410
2221.....	411
2222.....	416
2223.....	416
2224.....	418
2225.....	421
2226.....	422
2227.....	426
2228.....	439
2229.....	440
2230.....	441
2231.....	444
2232, al. 1	451
2232, al. 2	453
2232, al. 3	453
2233.....	459
2234.....	455
2235.....	455
2236.....	460
2237, al. 1	464
2237, al. 2	465
2238.....	466
2239.....	466
2240, al. 1	468
2240, al. 2	469
2241.....	470
2242.....	471
2243.....	480
2244.....	472
2245.....	474

Articles	Pages
2246.....	476
2247.....	482
2248.....	483
2249.....	484
2250.....	486
2251.....	490
2252.....	490
2253.....	503
2254.....	499
2255.....	505
2256.....	507
2257.....	508
2258.....	510
2259.....	515
2260.....	519
2261.....	532
2262.....	537
2263.....	543
2264.....	435
2265, al. 1	437
2265, al. 2	427
2266.....	531
2267.....	346
2268.....	545
2269.....	544
2270.....	559

TABLE

ANALYTIQUE ET ALPHABÉTIQUE

A

Pages

Absents. — La prescription court contre les absents 454

Actes de pure faculté et de simple tolérance. — Effets des, pour la prescription 371

Action en réformation des comptes du tuteur. — De la prescription de cette action 510

Action en rescision de contrat. — De la prescription des actions en rescision de contrats pour erreur, fraude, violence ou crainte 513

Action en responsabilité. — De la prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et les entrepreneurs, à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux 514

Action en restitution des mineurs pour lésion. — De la prescription de cette action 510

Pages

Annulation. — Délai pour effectuer enregistrement d'un jugement annulant un acte d'aliénation . . 221

Antichrèse. — En quoi diffère-t-elle du privilège . 6

Architecte. — Son privilège 72

Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 222

De la prescription de l'action en responsabilité contre les architectes, à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux . . . 514

Arrérages de vente. — Effets de l'enregistrement quant aux arrérages de vente 240

Prescription des arrérages de vente 485

Avocat. — L'action de l'avocat pour ses honoraires se prescrit par cinq ans, de même que l'action contre l'avocat 521

B

Pages

Bail d'immeubles. — Dispositions particulières quant à l'enregistrement du bail d'immeubles . . . 251

Biens meubles. — Privilèges sur les biens meubles 17
Rang de ces privilèges . . 18
Voir *Privilèges.*
De la prescription des meubles corporels . . . 545

Billet promissoire. — L'action fondée sur billet promissoire se prescrit par cinq ans 526

Bonne foi. — Se présume toujours 380
N'est pas nécessaire pour la prescription trentenaire 472
Est requise pour la prescription de dix en faveur des tiers acquéreurs . . 501
Est requise pour la prescription des meubles par trois ans 551

Bureaux d'enregistrement. — De l'organisation des bureaux d'enregistrement 293
Section I. *Des bureaux et des registres* 293
Section II. *Du plan et du livre de renvoi officiels et dispositions qui s'y rattachent* 304
§ I. Du cadastre des immeubles 305
§ II. Du renouvellement de l'enregistrement 319
Section III. *De la publicité des registres* . . . . . Pages

C

Cadastre des immeubles. — En quoi il consiste . 305

Cession de créances. — Dispositions particulières quant à l'enregistrement de la cession de créances privilégiées ou hypothécaires 244
Le créancier, qui a saisi une créance par voie de saisie-arrêt, peut-il écarter un cessionnaire de bonne foi à qui, depuis la saisie-arrêt, la créance a été cédée par une cession volontaire dûment enregistrée au désir de l'article 2127? 247

Chirurgien. — L'action du chirurgien pour visites, soins, opérations et médicaments se prescrit par cinq ans 531

Choses imprescriptibles. — Les droits du souverain 401
Le domaine public de la 402
Couronne 404
Le domaine privé de la Couronne 408
Les choses sacrées 409
Les choses destinées à l'usage du public 410

Choses sacrées. — Elles sont imprescriptibles . . 409

Pages

Cohéritiers. — Délai pour effectuer l'enregistrede leur privilège 224

Commerçant. — L'action fondée sur une créance de nature commerciale se prescrit par cinq ans 526

L'action fondée sur une vente d'effets mobiliers entre non-commerçants de même qu'entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas, se prescrit par cinq ans . . 529

Commis de marchands. — L'action pour gages de commis de marchands ou autres employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois, ou pour moins d'une année, se prescrit par un an 541

Compagnies d'assurance mutuelle. — Leur privilège 50

Hypothèque légale 105

Les créances pour contribution payable par les assurés sont exemptes d'enregistrement 196

Compagnies pour l'empierrement de chemins. — Leur privilège 59

Les créances de ces compagnies contre leurs membres qui sont tenus à l'entretien de ces chemins, sont exempts d'enregistrement 196

Pages

Consignataire. — Privilège sur biens meubles . . . 37

Constructeur. — Son privilège 70

Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 222

De la prescription de l'action en responsabilité contre les entrepreneurs à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux . . . 514

Copartageants. — Délai pour effectuer l'enregistrement de leur privilège 224

Cotisations. — Créance privilégiée sur immeubles . 58

Exemption d'enregistrement 194

Couronne. — Hypothèque légale de la 104

Les hypothèques de la Couronne créées en vertu de la loi pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec, 9 V., ch. 62, sont exemptes d'enregistrement . . 196

Dispositions particulières quant à l'enregistrement des créances de la Couronne 238

Le domaine public et le domaine privé de la Couronne, ainsi que les créances de la Couronne sont imprescriptibles . . 402

Pages

Crainte. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour crainte . . 513

Créance de nature commerciale. — L'action fondée sur une créance de nature commerciale se prescrit par cinq ans . 526

Créanciers. — Causes de préférence entre les créanciers 5, 6

D

Délai. — Délai pour effectuer l'enregistrement de certains droits réels . . 219

Délits et quasi-délits. — L'action réclamant des dommages résultant de délits et quasi-délits se prescrit par deux ans . . 535

Dépositaire. — Privilège sur biens meubles 38

Dîme. — Privilège. Son rang 26

Prescription 413

Domestiques. — Leur privilège sur bien meubles . 47

Privilège sur immeubles . 81

Exemption d'enregistrement 195

L'action pour gages des domestiques de maison et de ferme se prescrit par un an 541

Donateur. — Etendue de son privilège 70

Pages

Droit accessoire. — De la prescription d'un droit accessoire 481

Droits de mine. — Délai pour effectuer enregistrement 219

Droit de réméré. — Délai pour effectuer enregistrement d'un jugement admettant le droit de réméré 221

De la prescription du droit de réméré 482

Droit de résolution. — De la prescription du droit de résolution d'une vente immobilière 482

Droits seigneuriaux. — Privilège sur immeubles . . 60

Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachat sont exempts d'enregistrement 195, 196

Prescription des rentes constituées remplaçant les anciens cens et rentes 495

E

Echangiste. — A-t-il un privilège pour la soulte ou le retour qui lui est payable aux termes de l'acte d'échange 78

Employés. — L'action des employés non réputés domestiques et dont l'engagement est pour une

Pages

année ou plus se prescrit par deux ans . . . 536
L'action des employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois ou pour moins d'une année, se prescrit par un an 541
Employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel. Leur privilège sur immeubles 81
Exemption d'enregistrement 195
Engagés. — Leur privilège 47
Enregistrement des droits réels. — Objet de ce titre 189
Chapitre I. *Dispositions générales* 190
I. Définition de l'enregistrement. Sa nécessité . 190
II. Droits réels qui sont exempts d'enregistrement 193
1° Certains privilèges . . 194
a. Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun 194
b. Les frais de labours et de semences 194
c. Les cotisations et répartitions 194
d. Les droits seigneuriaux 195
e. Les gages des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel 195

Pages

2° Les titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc alleu et commun soccage 195
3° Les hypothèques de la Couronne créées en vertu de la "loi pour venir en aide aux victimes des incendies de Québec", 9 V., ch. 62 196
4° Les droits seigneuriaux et les rentes constituées pour leur rachat . . . 196
5° Les créances des compagnies d'assurance mutuelle pour contribution payable par les assurés 196
6° Les créances des compagnies pour l'empierrement des chemins contre leurs membres et ceux qui sont tenus à l'entretien de ces chemins . . 196
III. La connaissance d'un droit ne supplée pas au défaut d'enregistrement 197
IV. Rang des créances privilégiées non enregistrées 200
V. Personnes qui peuvent requérir l'enregistrement et à qui on ne peut opposer le défaut 201
VI. Effets de l'enregistrement 203
VII. Cas où l'enregistrement ne peut plus se faire 206

Pages

Chapitre II. *Règles particulières à différents titres d'acquisition de droits réels* 210
§ I. Actes translatifs de propriété 210
§ II. Délai pour effectuer l'enregistrement de certains droits réels . . . 219
1° Droits de mine . . . 219
2° Privilège du vendeur . 220
3° Jugements annulant un acte d'aliénation ou admettant le droit de réméré 221
4° Privilège d'ouvrier, de fournisseur, de constructeur et d'architecte . 222
5° Privilège de copartageants et de cohéritiers 224
6° Droit de préférence des créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine . . 224
7° Privilège pour frais funéraires et de dernière maladie 225
8° La substitution fidéicommissaire 226
9° Droits résultant d'un testament 227
§ III. Dispositions particulières quant à l'enregistrement de certains droits réels 230
1° Droits matrimoniaux de la femme 230
a. L'hypothèque légale de la femme mariée . . . 230
b. Le douaire coutumier . 232

Pages

2° Droits de mineurs ou interdits 234
3° Les servitudes 236
4° L'hypothèque judiciaire et les créances de la Couronne 238
5° Effet de l'enregistrement d'un titre quant aux intérêts ou aux arrérages de vente . . . 240
6° La renonciation à une succession, à la communauté ou au douaire . . 242
7° La cession de créances privilégiées ou hypothécaires 244
Le créancier, qui a saisi une créance par voie de saisie-arrêt, peut-il écarter un cessionnaire de bonne foi à qui, depuis la saisie-arrêt, la créance a été cédée par une cession volontaire dûment enregistrée au désir de l'article 2127? 247
8° Le bail d'immeubles . . 251
Chapitre III. *Du rang que les droits réels ont entre eux* 253
Chapitre IV. *Du mode et des formalités de l'enregistrement* 258
Section I. *De la transcription* 259
Section II. *De l'inscription* 262
Chapitre IV. *De la radiation de l'enregistrement des droits réels* 271

Pages

I. De la radiation volontaire 273
Quel est l'effet de la radiation que le régistrateur a faite sur la foi d'une pièce fausse ou d'un contrat nul? . . . 279
II. De la radiation forcée 283
III. Comment la radiation s'effectue 290
Chapitre VI. *De l'organisation des bureaux d'enregistrement* 293
Section I. *Des bureaux et des registres* 293
Section II. *Du plan et du livre de renvoi officiels et dispositions qui s'y rattachent* 304
§ I. Du cadastre des immeubles 305
§ II. Du renouvellement de l'enregistrement . . 319
Section III. *De la publicité des registres* 328

Entrepreneurs. — Le privilège du constructeur . . 70
Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 222
De la prescription de l'action en responsabilité contre les entrepreneurs à raion de la perte partielle ou total d'édifices construits par eux . . . 514

Erreur. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour erreur . . 513

Pages

Exception. — De la durée de l'exception 476
Quae temporalia sunt ad agendum perpetua sunt ad excipiendum 476

F

Femmes mariées. — Hypothèque légale des . . . 98
Dispositions particulières quant à l'enregistrement des droits matrimoniaux de la femme:
a. L'hypothèque légale . 230
b. Le douaire coutumier 232
Voir *Suspension de la prescription.*

Fermages. — De la prescription des fermages . 485

Fonctionnaire. — L'action du fonctionnaire et celle que l'on peut prendre contre lui se prescrivent par cinq ans 526

Fournisseur de matériaux. Son privilège 73
Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 222

Frais de dernière maladie. — Privilège sur biens meubles 42
Privilège sur immeubles . 56
Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 225

Frais de justice. — Privilège. Rang de ce privilège 19

Pages

Exemption d'enregistrement 194
Frais de labours et de semences. — Créance privilégiée sur immeubles . 56
Exemption d'enregistrement 194
Frais funéraires. — Privilège sur biens meubles . . 39
Privilège sur immeubles . 56
Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 225
Fraude. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour fraude . . 513

G

Gage. — Privilège sur biens meubles de ceux qui ont un droit de gage 33
Gagiste. — Rang de son privilège sur biens meubles 39
Gésine. — L'action réclamant dommages pour séduction et frais de gésine se prescrit par deux ans 533

H

Héritier bénéficiaire. — La prescription est supendue quant aux créances qu'il a contre la succession 463
Hôtellerie. — L'action pour dépenses d'hôtellerie et de pension se pescrit par un an 542

Pages

Hypothèques. — Section I. *Dispositions générales* . 83
I. Définition et nature . . 83
1° L'hypothèque est un droit réel 83
2° L'hypothèque donne un droit de préférence . . 84
3° L'hypothèque confère un droit de suite . . . 84
4° L'hypothèque est indivisible 84
5° L'hypothèque est un droit accessoire 86
6° L'hypothèque s'étend à tous les accessoires de la dette 88
7° L'hypothèque ne peut être constituée que sur les immeubles 88
Est-ce que l'usufruit est susceptible d'hypothèque? 89
Le superficiaire peut-il hypothéquer son droit? . 91
8° L'hypothèque n'a lieu que dans les cas et suivant les formes déterminées par la loi 93
II. Différentes espèces d'hypothèques 93
III. L'hypothèque ne peut être acquise sur les biens d'une personne notoirement insolvable 94
Section II. *De l'hypothèque légale* 96
§ I. Hypothèque légale des femmes mariées . . 98

Pages

§ II. Hypothèque légale des mineurs et des interdits 101
§ III. Hypothèque légale de la Couronne 104
§ IV. Hypothèque légale des compagnies d'assurance mutuelle 105
Section III. *De l'hypothèque judiciaire* 106
Section IV. *De l'hypothèque conventionnelle* . . 111
I. Définition et nature du contrat 111
II. Capacité des parties . 113
L'hypothèque peut-elle être constituée par un époux en faveur de son conjoint? 114
Le vendeur à réméré peut-il hypothéquer l'immeuble qu'il a vendu? . . . 115
III. Forme du contrat hypothécaire 120
IV. Spécialité du contrat hypothécaire 123
Section IV. *Du rang que les hypothèques ont entre elles* 129
Voir *Privilèges et hypothèques.*

Hypothèque conventionnelle. — I. Définition et nature du contrat . . . 111
II. Capacité des parties . 113
L'hypothèque peut-elle être constituée par un époux en faveur de son con joint? 114
Le vendeur à réméré peut-il hypothéquer l'immeuble qu'il a vendu? . . . 115
III. Forme de contrat hypothécaire 120
IV. Spécialité du contrat hypothécaire 123

Hypothèque judiciaire. — Définition et nature . . 106
Dispositions particulières à l'enregistrement de l'hypothèque judiciaire . 238

Hypothèque légale. — Remarques générales . . . 96
§ I. Hypothèque des femmes mariées 98
§ II. Hypothèque des mineurs et des interdits . 101
§ III. Hypothèque de la Couronne 104
§ IV. Hypothèque des compagnies d'assurance mutuelle 105

Hôtelier. — Privilège sur biens meubles 35

I

Immeubles. — Prescription des immeubles 353

Injures. — L'action pour injures verbales ou écrites se prescrit par un an . 538
La prescription annale s'applique aussi aux injures corporelles 538

Inscription. — Enregistrement 262

Instituteurs. — L'action des instituteurs pour l'ensei-

Pages

gnement donné ainsi que pour la nourriture et le logement fournis se prescrit par deux ans . 536

Intérêts. — Effets de l'enregistrement quant aux intérêts 240

De la prescription des intérêts 485

Interdits. — Hypothèque légale des 101

Dispositions particulires quant à l'enregistrement des droits des interdits 234

De la prescription des actions de l'interdit 513

Voir *Suspension de la prescription.*

Interruption de la prescription. — Causes d'interruption 416

Interruption naturelle . . 416

Interruption civile 417

1° de la demande en justice 418

Causes d'inefficacité de cette demande:

(a) Incompétence du tribunal 422

(b) Nullité de la procédure par défaut de forme 423

(c) Désistement de la demande 424

(d) Péremption d'instance 424

(e) Rejet de la demande . 425

2° De le reconnaissance du débiteur ou du possesseur, ou sa renonciation au bénéfice du temps écoulé 426

Pages

Effets de l'interruption:

1° Effets de l'interruption à l'égard de la prescription elle-même 434

(a) Interruption naturelle 435

(b) Interruption civile . . 436

Deux règles:

Non fit interruptio de re ad rem, nec de quantitate ad quantitatem . . 437

De persona ad personam non fit interruptio civilis 438

2° Effets de l'interruption quant à la caution et au débiteur principal 439

3° Effets de l'interruption quant aux créanciers. Six cas 441

4° Effets de l'interruption quant aux débiteurs. Neuf cas 444

Interversion de titre. — Sa nature 391

La cause de l'interversion vient d'un tiers 393

La cause de l'interversion vient du détenteur précaire 395

J

Journalier. — Son privilège 66

Jugements. — Délai pour effectuer enregistrement de jugement annulant un acte d'aliénation ou admettant le droit de réméré 221

De la prescription des jugements 436

Pages

Voir *Hypothèque judiciaire.*

Juste titre. — Est requis pour la prescription de dix ans en faveur des tiers acquéreurs 497

L

Lésion. — Prescription des actions en restitution du mineur pour lésion . . . 510

Lettre de change. — L'action fondée sur une lettre de change se prescrit par cinq ans 526

Livraison de marchandises. — L'action fondée sur billet pour la livraison de grains ou autres marchandises se prescrit par cinq ans 526

Locateur. — Rang de son privilège 44

Louage d'ouvrage. — L'action fondée sur le louage d'ouvrage se prescrit par cinq ans 530

Loyers. — De la prescription des loyers 485

M

Mandataire. — Privilège sur biens meubles 37

Mari et femme. — L'hypothèque peut-elle être constituée par un époux en faveur de son conjoint? 114

Pages

La prescription ne court pas entre époux 459

Matériaux fournis. — L'action réclamant la valeur des matériaux fournis se prescrit par cinq ans 530

Médecin. — L'action du médecin pour visites, soins et médicaments se prescrit par cinq ans . . 531

Meubles. — Voir *Biens meubles.*

Meubles corporels. — De la prescription quant aux meubles corporels . . . 545

Sens de la règle *Possession vaut titre* 548

Le voleur ne peut jamais prescrire la chose volée 555

Mineurs. — Hypothèque légale des 101

Dispositions particulières quant à l'enregistrement des droits de mineurs . 234

De la prescription des actions du mineur 510

Voir *Suspension de la prescription.*

N

Non-commerçant. — Voir *Commerçant.*

Notaire. — L'action du notaire pour ses honoraires se prescrit par cinq ans, de même que l'action contre le notaire . . . 526

Novation. — Elle peut modifier la longueur du

Pages

temps requis pour la prescription d'une dette 435

O

Obligation indivisible. — Effets de l'interruption de la prescription quant au créancier et à son héritier 441
Effets de l'interruption de la prescription quant au débiteur et à son héritier 444
Règles de la suspension . 466

Obligation solidaire. — Effets de l'interruption de la prescription quant au créancier et à son héritier 441
Effets de l'interruption de la prescription quant au débiteur et à son héritier 444
Règles de la suspension . 466

Officier de justice. — L'action de l'officier en justice se prescrit par cinq ans de même que l'action contre l'officier de justice 526

Ouvrier. — Son privilège . 66
Délai pour effectuer l'enregistrement de ce privilège 222

Ouvriers. — Privilège particulier de certains ouvriers 50

P

Pages

Pêcheurs. — Leur privilège 49
Pension. — L'action pour dépenses d'hôtellerie et de pension se prescrit par un an 542

Possession. — Définition et nature de la possession. 357
Possession. Détention Jouissance. Quasi-possession 358
Qualités que doit avoir la possession pour conduire à la prescription . . . 360
Jonction des possessions . 375

Possession vaut titre. — Sens de la règle 548

Précarité. — La précarité et la prescription acquisitive 384
La précarité et la prescription libératoire 399

Précepteurs. — L'action des précepteurs pour l'enseiment donné ainsi que pour la nourriture et le logement fournis se prescrit par deux ans . . . 536

Prescription. — Remarques 334
Chapitre premier. — *Dispositions générales* . . . 335
I. Définition et différentes espèces de prescription . 335
II. Renonciation à la prescription 338
III. Cas où les tribunaux doivent appliquer la prescription, même d'office . 345
IV. Loi qui régit la prescription 353

Pages

(a) Prescription des immeubles 353
(b) Prescription des meubles 353
Chapitre deuxième. — *De la possession* 357
I. Définition et nature de la possession 357
Possession, détention, jouissance, quasi-possession 358
II. Qualités que doit avoir la possession pour conduire à la prescription . 360
III. Jonction des possessions 375
Chapitre troisième. *Des causes qui empêchent la prescription et en particulier de la précarité et des substitutions* . . . 379
I. Choses qu'on ne peut acquérir par la prescription 379
II. Règle que la bonne foi se présume toujours . . 380
III De la précarité 383
(a) La prescription acquisitive 384
L'interversion de titre . . 391
Sa nature 391
1° La cause de l'interversion vient d'un tiers . . 393
2° La cause de l'interversion vient du détenteur précaire 395
(b) La prescription libératoire 399
Chapitre quatrière. — *De certaines choses imprescriptibles et des prescriptions privilégiées* 401
§ I. Des choses qui sont imprescriptibles 401
1° Droits de souverain . . 401
2° Domaine public de la Couronne 402
3° Domaine privé de la Couronne 404
4° Créances de la Couronne 408
5° Les choses sacrées . . 409
6° Les choses destinées à l'usage du public 410
§ II. Des prescriptions privilégiées 411
Chapitre cinquième. *Des causes qui interrompent ou suspendent la prescription* 414
Section I. *Des causes qui interrompent la prescription* 416
§ I. De l'interruption naturelle 416
§ II. De l'interruption civile 417
1° De la demande en justice 418
Causes d'inefficacité de cette demande
(a) Incompétence du tribunal 422
(b) La nullité de la procédure par défaut de forme 423
(c) Le désistement de la demande 424
(d) La péremption d'instance 424

Pages.

(e) Le rejet de la demande 425
2° De la reconnaissance du débiteur ou du possesseur, ou sa renonciation au bénéfice du temps écoulé 426
§ III. Des effets de l'interruption 434
1° Effets de l'interruption à l'égard de la prescription elle-même 434
(a) L'interruption naturelle 435
(b) L'interruption civile . 436
Non fit interruptio de re ad rem, nec de quantitate ad quantitatem . . 437
De persona ad personam non fit interruptio civites 438
2° Effets de l'interruption quant à la caution et au débiteur principal . . . 439
3° Effets de l'interruption quant aux créanciers. Six cas 441
4° Effets de l'interruption quant aux débiteurs. Neuf cas 444
Section II. *Des causes qui suspendent le cours de la prescription* 449
I. Personnes contre qui la prescription ne court pas 451
1° Mineurs et interdits, et autres incapables 453
2° Les absents 454
3° La femme mariée . . . 455
4° Les époux, l'un à l'égard de l'autre 459

Pages.

II. Suspension qui dépend des modalités d'une créance 460
III. Suspension de la prescription en faveur de l'héritier bénéficiaire quant aux créances qu'il a contre la succession . 463
IV. Effets de la suspension de la prescription quant aux créanciers solidaires et à leurs héritiers 466
Chapitre sixième. *Du temps requis pour prescrire* 467
Section I. *Dispositions générales* 468
Section II. *De la prescription trentenaire, de celle des rentes et intérêts et de la durée de l'exception* 471
I. La prescription trentenaire est la prescription de droit commun . . . 471
II. Imprescriptibilité de l'exception 476
Quae temporalia sunt ad agendum perpetua sunt ad excipiendum.
III. Prescription de l'action en reddition de compte 480
IV. Prescription d'un droit accessoire 481
V. Droit de réméré et droit de résolution de la vente immobilière . . . 482
VI. Rentes 483

Pages.

VII. Intérêts, loyers, fermages et arrérages de rentes 485

Section III. *De la prescription par les tiers acquéreurs* 489

I. Principe général de la prescription par les tiers acquéreurs 490

II. Les biens auxquels s'applique la prescription en faveur des tiers acquéreurs 491

III. Conditions requises pour la prescription en faveur des tiers acquéreurs 495

1° La possession utile . . 496

2° Le juste titre 497

3° Labonne foi 501

IV. Terme de la prescription en faveur des tiers acquéreurs 505

V. Effet de la prescription en faveur des tiers acquéreurs 506

Section IV. *De quelques prescriptions de dix ans* 509

I. Prescription de l'action en restitution des mineurs pour lésion et de l'action en réformation des comptes du tuteur. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour erreur, fraude, violence ou crainte . . 510

1° Actions du mineur . . 510

2° Actions de l'interdit . 513

Pages.

3° Actions en rescision de contrats pour erreur, fraude, violence ou crainte 513

II. Prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et les entrepreneurs, à raison de la perte partielle ou totale d'édifices construits par eux 514

Section V. *De quelques courtes prescriptions* . . 518

§ I. De la prescription de cinq ans 519

1° Action par ou contre un un avocat ou procureur. 521

2° Action par ou contre un notaire, officier de justice, ou autre fonctionnaire 526

3° Action fondée sur une lettre de change, billet promissoire ou billet pour la livraison de grains ou autres choses, ou sur une créance de nature commerciale . . 526

4° Action fondée sur une vente d'effets mobiliers entre non-commerçants de même qu'entre un commerçant et une personne qui ne l'est pas . 529

5° Action fondée sur le louage d'ouvrage, ou réclamant le prix du travail soit manuel, professionnel, ou intellectuel,

Pages.

ou la valeur des matériaux fournis 530
6° Action du médecin et chirurgien à raison de ses visites, soins, opérations et médicaments . 531
§ II. De la prescription de deux ans 532
1° Action réclamant des dommages pour séduction et frais de gésine . 533
2° Action réclamant des dommages résultant de délits et quasi-délits . . 533
3° Action des employés non réputés domestiques et dont l'engagement est pour une année ou plus 536
4° Action des précepteurs et instituteurs pour l'enseignement, y compris la nourriture et le logement par eux fournis . 536
§ III. De la prescription annale 537
1° Action pour injures verbales ou écrites . . . 538
2° Action pour injures corporelles 538
3° Action pour gages des domestiques de maison ou de ferme, de commis de marchands, ou autres employés dont l'engagement est à la journée, à la semaine, au mois ou pour moins d'une année 541

Pages.

4° Action pour dépenses d'hôtellerie ou de pension 542
§ IV. Courtes prescriptions établies par des lois particulières 543
§ V. Effet absolu des prescriptions courtes 544
§ VI. De la prescription quant aux meubles corporels 545
Sens de la règle *possession vaut titre* 548
Le voleur ne peut jamais prescrire la chose volée 555
Jurisprudence 556
Section VI. *Dispositions transitoires* 559
Prescription instantanée. — Ce qu'on entend par ces termes 548
Prescriptions privilégiées. — Existent-elles encore dans notre droit? 411
Privilèges. — Dispositions préliminaires 1
I. Définition et nature du privilège . . . . . [illegible]
II. Concours parmi l[illegible] créanciers privi[illegible] . 10
III. Droits des [illegible]nciers qui ont obtenu [illegible]ubrogation aux droits d'u[illegible] créancier privilégié . . 10
IV. Droits des cessionnaires de différentes parties d'une créance privilégiée 13
V. Privilèges de la Couronne 15

Pages.

VI. Privilège résultant de la séparation de patrimoine 15
VII. Diverses espèces de privilèges 16
Section I. *Des privilèges sur les biens meubles* . . 17
I. Distinction entre les privilèges généraux et les privilèges particuliers . 17
II. Rang des privilèges sur les meubles 18
1° Les frais de justice, et les dépenses faites dans l'intérêt commun . . . 19
2° La dîme 26
3° La créance du vendeur 27
4° Les créances de ceux qui ont un droit de gage ou de rétention 33
a. Le voiturier 34
b. L'hôtelier 35
c. Le mandataire ou consignataire 37
d. Le commanditaire . . . 37
e. Le dépositaire 38
f. Le gagiste 38
g. L'ouvrier sur la chose qu'il a réparée et les personnes qui ont un privilège en vertu de l'article 1994c. 38
h. L'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré pour le remboursement du prix et des impenses qu'il a faites . 39
5° Les frais funéraires . 39
6° Les frais de dernière maladie 42

Pages.

7° Les taxes municipales . 43
8° La créance du locateur 44
9° Le privilège du propriétaire d'une chose qui a été vendue à la poursuite d'un tiers 46
10° Les domestiques et engagés 47
III. Des privilèges de certains ouvriers, des pêcheurs et des compagnies d'assurance mutuelle . . 49
1° Privilège des pêcheurs 49
2° Privilège des compagnies d'assurance mutuelle 50
3° Privilège de certains ouvriers 50
IV. Dispositions de renvoi 51
Section II. *Des privilèges sur les immeubles* . . . 52
1° Les frais de justice et ceux faits dans l'intérêt commun 54
2° Les frais funéraires . . 56
3° Les frais de dernière maladie 56
4° Les frais de labours et de semences 56
5° Les cotisations et répartitions 58
6° Les sommes dues aux compagnies pour l'empierrement de chemins. 59
7° Les droits seigneuriaux 60
8° La créance du journalier, de l'ouvrier, de l'architecte, du constructeur et du fournisseur de matériaux 60

Pages.

Le journalier et l'ouvrier 66
Le constructeur . . . 70
L'architecte 72
Le fournisseur de matériaux 73
9° La créance du vendeur 76
L'échangiste 78
Le donateur 79
10° La créance des domestiques et des employés des compagnies de chemin de fer faisant un travail manuel 81
Section III. *Comment se conservent les privilèges sur les immeubles* 82
Voir *Privilèges et hypothèques.*

Privilèges et hypothèques.
Chap. I. *Dispositions préliminaires* 1
Chap. II. *Des privilèges* . 7
Voir *Privilèges.*
Chap. III. *Des hypothèques* 83
Voir *Hypothèques.*
Chap. IV. *De l'effet des privilèges et hypothèques relativement au débiteur ou au tiers-détenteur* . . 135
I. L'hypothèque n'affecte pas le droit de propriété du débiteur ou tiers-détenteur 135
II. Prohibition de détériorer l'immeuble 135
III. Droit de suite du créancier hypothcaire . 140

Pages.

Section I. *De l'action hypothécaire* 141
I. Nature de cette action 141
II. Qui peut l'intenter? . 142
III. Contre qui l'action hypothécaire peut être intentée 142
IV. Objet de l'action . . 145
V. Recours ouverts au tiers-détenteur 146
§ 1. De l'exception de discussion 148
§ 2. De l'exception de garantie 152
§ 3. De l'exception de subrogation 154
§ 4. De l'exception résultant des impenses . . . 155
Rang du privilège du tiers-détenteur qui a fait des améliorations à la propriété 158
§ 5. De l'exception résultant d'une créance privilégiée ou hypothèque antérieure 161
Section II. *De l'effet de l'action hypothécaire* . . 164
I. Nullité des aliénations faites par le tiers-détenteur après l'institution de l'action hypothécaire 164
II. Comment se fait le délaissement 166
Faut-il avoir la capacité d'aliéner pour pouvoir délaisser? 167
III. Droit du tiers-détenteur de réclamer ses ser-

Pages.

vitudes et droits réels sur l'immeuble délaissé 171

IV. Le tiers-détenteur reste propriétaire de l'immeuble hypothéqué jusqu'à l'adjudication . . . 173

Chap. V. *De l'extinction des privilèges et hypothèques* 177

I. Extinction totale de la chose, son changement de nature ou sa mise hors du commerce . . 178

II. Résolution ou extinction légale du droit conditionnel ou précaire dans la personne qui a donné lieu au privilège ou à l'hypothèque . . . 180

III. Confusion des qualités de créancier hypothécaire ou privilégié et d'acquéreur de la chose affectée 181

IV. Remise expresse ou tacite du privilège ou de l'hypothèque 182

V. Extinction absolue de la dette à laquelle était attaché le privilège ou l'hypothèque, et aussi le cas de l'article 1197 . . 184

Lorsque la dette a été éteinte par la dation en paiement, et que le créancier est évincé de la chose ainsi donnée, les privilèges et hypothèques revivent-ils après l'évitions? 184

Pages.

VI. Le décret forcé d'autres ventes qui en ont l'effet et l'expropriation pour cause d'utilité publique 187

VII. Le jugement en ratification de titre 188

VIII La prescription . . 188

Prix du travail. — L'action réclamant le prix du travail manuel, professionnel ou intellectuel se prescrit par cinq ans 530

Procureur. — L'action du procureur pour ses honoraires se prescrit par cinq ans, de même que l'action contre le procureur 521

Propriétaire d'une chose vendue à la poursuite d'un tiers. — Rang de son privilège 46

Q

Quasi-délits. — L'action réclamant des dommages résultant de délits et de quasi-délits se prescrit par deux ans 533

Quasi-possession. — Sa définition 358

R

Radiation forcée de l'enregistrement. — Quand peut-on l'exiger 283

Pages.

Radiation volontaire de l'enregistrement. — Comment elle se fait . . 273
Quel est l'effet de la radiation que le régistrateur a faite sur la foi d'une pièce fausse ou d'un contrat nul? . . . 279
Reddition de compte. — De la prescription de l'action en reddition de compte 480
Réformation de compte. — Prescription de l'action. 510
Renonciation. — Dispositions particulières quant à l'enregistrement de la renonciation à une succession, à la communauté ou au douaire 242
Renonciation à la prescription 338
Renonciation au bénéfice du temps écoulé utile à la prescription 426
Renouvellement de l'enregistrement. — Quand faut-il le faire et quelles en sont les formalités? . 319
Rentes. — De la prescription des rentes 483
De la prescription des arrérages de rentes 485
Rentes seigneuriales. — Voir *Droits seigneuriaux.*
Répartitions pour construction d'église, etc. — Créance privilégiée sur immeubles 58

Pages.

Exemption d'enregistrement 194
Rescision de contrat. — Prescription de l'action en rescision de contrat pour erreur, fraude, violence ou crainte 513
Responsabilité. — Prescription de l'action en responsabilité contre les architectes et les entrepreneurs 514
Rétention. — Privilège sur biens meubles de ceux qui ont un droit de rétention 33
Droit de l'avocat de retenir les pièces jusqu'au paiement de ses honoraires . . . . . .

S

Séduction et frais de gésine. — L'action réclamant des dommages pour séduction et frais de gésine se prescrit par deux ans 533
Séparation de patrimoine. — Délai pour effectuer enregistrement du droit de préférence des créanciers et légataires qui demandent la séparation de patrimoine 224
Servitudes. — Dispositions particulières à l'enregistrement des servitudes 236

Pages.

Souverain. — Les droits du souverain sont imprescriptibles 401

Substitution fidéicommissaire. — Délai pour effectuer l'enregistrement de la substitution fidéicommissaire 225

Règles de la prescription . 397

Superficie. — Le superficiaire peut-il hypothéquer son droit? 91

Suspension de la prescription. — Des causes qui suspendent le cours de la prescription 449

Personnes contre qui la prescription ne court pas 451

1° Les mineurs, les interdits, et les autres incapables 453

2° Les absents 454

3° La femme mariée . . . 455

4° Les époux l'un à l'égard de l'autre 459

Suspension qui dépend des modalités d'une créance 460

Suspension de la precription en faveur de l'héritier bénéficiaire quant aux créances qu'il a contre la succession 463

Effets de la suspension de la prescription quant aux créanciers solidaires et à leurs héritiers 466

Succession vacante. — La prescription court contre une succession vacante . 465

T

Pages.

Taxes municipales. — Privilège sur biens meubles . 43

Testament. — Délai pour effectuer l'enregistrement des droits résultant d'un testament 227

Tiers acquéreurs. — De la prescription par les tiers acquéreurs 489

Principe général de cette prescription 490

Les biens auxquels s'appliquent la prescription en faveur des tiers acquéreurs 491

Conditions requises pour la prescription en faveur des tiers acquéreurs . . 495

1° La possession utile . . 496

2° Le juste titre 497

3° La bonne foi 501

Terme de la prescription en faveur des tiers acquéreurs 505

Effet de cette prescription 506

Titre nouvel. — Quand peut-on l'exiger . . 145, 484

Titres originaires de concession soit en fief, en censive, en franc alleu et commun soccage. — Sont exempts d'energistrement 195

Transcription. — Enregistrement par 259

Trentenaire. — De la prescription trentenaire . . 471

Tuteur. — Voir *Mineurs.*

Pages.

Voir *Réformation de compte.*

U

Usufruit. — Est-il susceptible d'hypothèque? . . . 89

V

Vendeur. — Privilège sur les biens meubles en faveur de la créance du vendeur 27
Privilège sur immeubles . 76
Délai pour effectuer enregistrement de son privilège 220
Vente à réméré. — Privilège de l'acheteur soumis à l'exercice du droit de réméré pour le remboursement du prix et des impenses qu'il a faites . 39
Le vendeur à réméré peut-il hypothéquer l'immeuble qu'il a vendu? . . . 115
De la prescription du droit de réméré 482
Vente immobilière. — De la prescription du droit de résolution d'une vente immobilière 482
Violence. — Prescription de l'action en rescision de contrat 513
Voiturier. — Privilège sur biens meubles 34
Voleur. — Il ne peut jamais prescrire la chose volée 362,555

Pages.

oit de
nbour-
et des
ites . 39
peut-
nmeu-
. . . 115
droit
. . . 482
De la
oit de
vente
. . . 482
on de
on de
. . . 513
sur
. . . 34
amais
vo-
. 362,555